

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
„Am Lohgraben“ (Industriegebiet)

Begründung Teil Grünordnungsplanung

Entwurf Februar 2026

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. Bestandsanalyse

- 2.1 Natürliche Grundlagen: Tiere und Pflanzen, Klima, Oberflächenwasser, Geologie und Böden
- 2.2 Flächen im Ökoflächenkataster und bisherige Festlegungen des Grünordnungsplans
 - 2.2.1 Maßnahmen und Entwicklungsziele des Grünordnungsplans 1999
 - 2.2.2. Von der Stadt Mellrichstadt gemeldete Ausgleichsflächen für das Ökoflächenkataster:

3. Konfliktanalyse und Konfliktverminderung

- 3.1 Geplante Eingriffe
- 3.2 Entstehende Konflikte und deren Verminderung
- 3.3 Beibehaltung oder notwendige Modifizierung von textlichen Festsetzungen

4. Grünordnerisches Konzept und Auswirkung auf die Schutzgüter

5. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

- 5.1 Berechnung des Kompensationsbedarfs
- 5.2 Festlegung des Ökologischen Ausgleichs

Anlagen zur Grünordnung:

- Übersichtskarte Ausgangslage Grünordnung 1:2000 bei DIN A3
- Übersichtskarte Eingriffe 1:2000 bei DIN A3
- Übersichtskarte Ausgleichflächen 1:2000 bei DIN A3

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. 3BayNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 Abs. 1BNatSchG 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 bis3 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. Bestandsanalyse

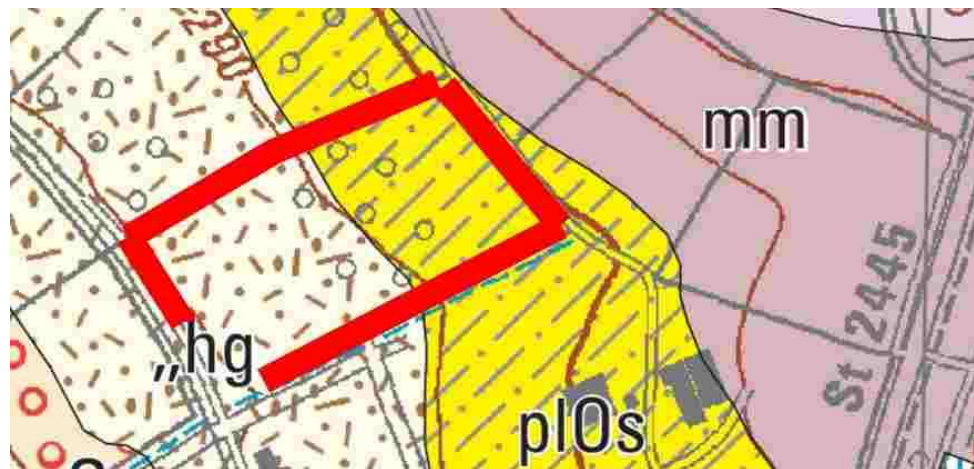
2.1 Natürliche Grundlagen: Tiere und Pflanzen, Klima, Oberflächenwasser, Geologie und Böden

Die natürlichen Grundlagen wurden schon ausführlich bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1999 beschrieben und werden hier nur auszugsweise wiederholt bzw. für den Änderungsbereich konkretisiert bzw. aktualisiert:

Der Änderungsbereich, des noch nicht als Industriegebiet umgesetzten Bebauungsplans umgesetzten besteht vorwiegend aus bisher noch intensiv genutzten Ackerflächen. Diese liegen allerdings innerhalb der Feldvogelkulisse Rebhuhn, besitzen also eine Bedeutung für Feldvögel. An der südlichen Begrenzung ist der Trockengraben des Lohgrabens vorgelagert, im westlichen Bereich mit Gebüsch bestanden. An der westlichen Begrenzung des Änderungsbereichs verläuft der Gleiskörper der Streutalbahn mit angrenzenden Bahndämmen, die Potenzial für Trockenvegetation und die Zauneidechse aufweisen.

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 nicht vorhanden. Der Lohgraben verläuft in einer leichten Geländemulde als Trockengraben mit 5% Gefälle von Ost nach West der Streu zu.

Geologisch besteht der Änderungsbereich aus Hangablagerungen aus dem Quartär bis Tertiär, unterhalb der Stufe des mittleren Muschelkalks, was sich auch in der bodenkundlichen Übersichtskarte wieder spiegelt. (siehe Auszüge aus geologischer Karte und bodenkundlicher Übersichtskarte).



Auszug aus LFU Geologische Karte von Bayern 1: 1.25000

Legende:

- „hg Hangablagerung, Hanglehm, -sand oder -schutt, Quartär, Pleistozän bis Holozän
- plOs Tertiär- Ostheim-Formation, ungegliedert, Ton, grau bis bunt, karbonatfrei, Sand, gelblich oder Kies, lehmig bis sandig, Tertiär, Pliozän
- mm Mittlerer Muschelkalk



Auszug aus LFU, bodenkundliche Übersichtskarte 1: 25.000

Legende:

- 22d (braun) Böden aus Substraten von Terrassenablagerungen, vorherrschend Braunerde aus kiesführendem Sand bis Sandlehm
- 503 a (violett) Pararendzina, aus skelettführendem Schluff bis Ton (Kalk-, Mergelstein)

2.2 Flächen im Ökoflächenkataster und bisherige Festlegungen des Grünordnungsplans

2.2.1 Maßnahmen und Entwicklungsziele des Grünordnungsplans 1999

(siehe auch Übersichtskarte auf der folgenden Seite)

Öffentliche Flächen

1. Baumreihe aus Hochstämmen 1. Ordnung pflanzen
2. Baumreihe aus Hochstämmen 2. Ordnung pflanzen
3. Entwicklung der Baumstreifen und Grünflächen im Straßenraum als Magerrasen
4. Entwicklung einer vierreihigen Hecke mit Krautsaum
7. Entwicklungsziel Biotopverbund entlang des Bahndammes. Bahndamm freihalten von Gehölzaufwuchs durch regelmäßige Mahd, neue Grünflächen als Magerrasen anlegen
8. Entwicklungsziel Biotopverbund entlang des Lohgrabens. Einbau von einzelnen Staustufen, Aufweitung des Uferprofils, Anlage von Krautsäumen, Ergänzung des vorhandenen Gehölz-bewuchses, Entwicklung einer artenreichen Vegetationsstruktur durch kleinräumig wechselnde Pflegeintensität, Teilbereiche alle 3 Jahre mähen, Teilbereiche 2-mal jährlich mähen.

Private Flächen

10. Baumreihe aus Hochstämmen 1. Und 2. Ordnung pflanzen, Unterpflanzung mit Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation
11. Ergänzung der Maßnahme Nr. 7 Biotopverbund Bahndamm, Anlage von Magerrasen, max. 10% der Flächen mit Gehölzen bepflanzen
12. Bepflanzung der Böschung mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation

2.2.2. Von der Stadt Mellrichstadt gemeldete Ausgleichsflächen für das Ökoflächenkataster:

(siehe auch Übersichtskarte auf der folgenden Seite)

Nr. 60107, Nr. 60106, Nr.60105, Nr. 60104,

- **als Teilflächen Nord in 10m Breite,**

Entwicklungsziel Hecken entsprechend Nr.4 des Grünordnungsplans

- **als Teilflächen Süd in 17m Breite**

Entwicklungsziel Biotopverbund entlang des Lohgrabens entsprechend Nr.8 des Grünordnungsplans mit unterschiedlichen Uferprofilen, Gebüsch, Krautsäumen, sowie Baumreihe aus Hochstämmen entsprechend Nr.1 des Grünordnungsplans.










Nr. 60122

Entwicklungsziel Biotopverbund entlang des Bahndamms als Magerrasen entsprechend Nr.7 des Grünordnungsplans

Übersichtskarte



Bebauungsplan " Am Lohgraben" Zusammenstellung der Ausgangslage Grünordnung vor der 1. Änderung

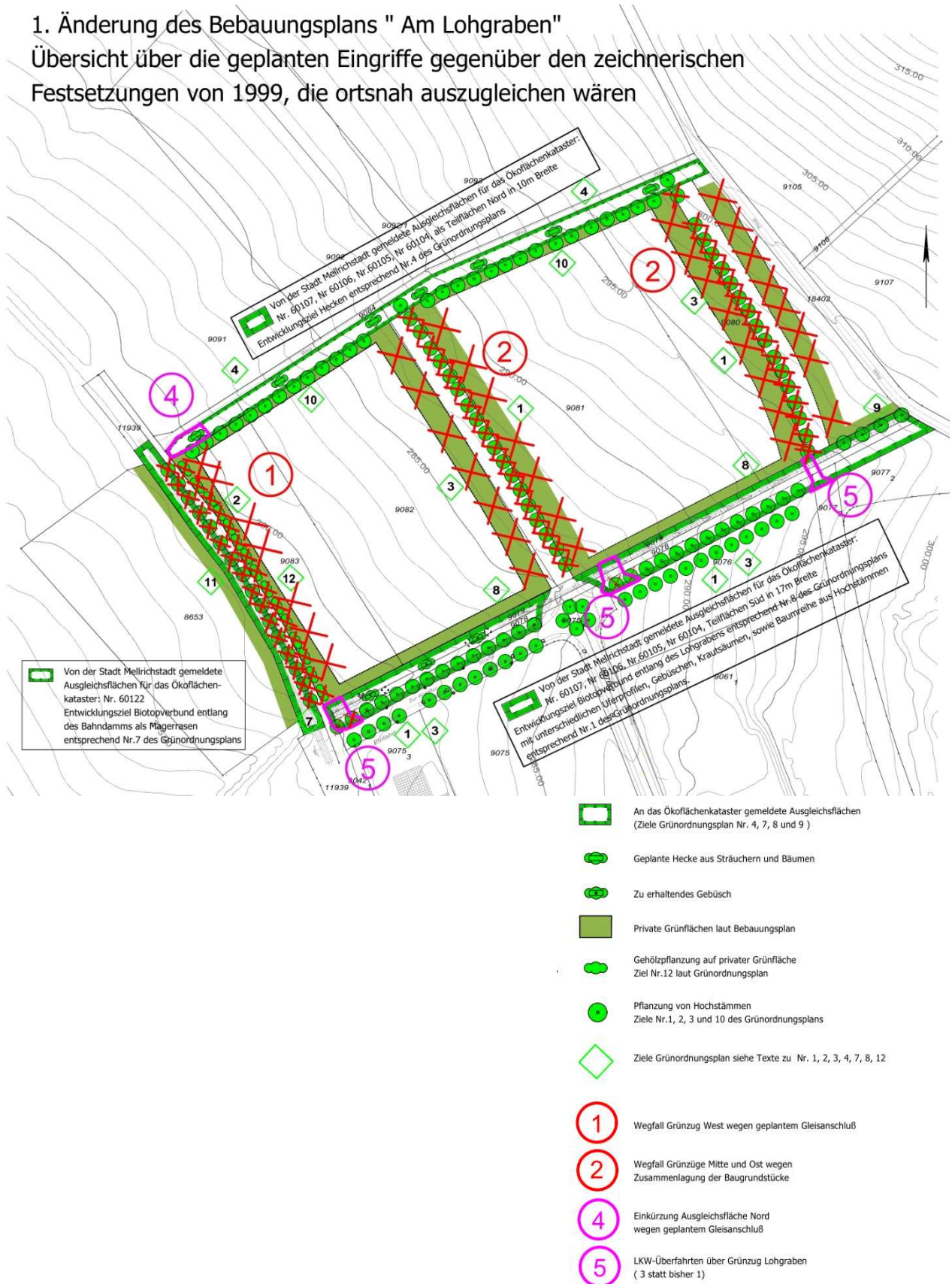
-  An das Ökoflächenkataster gemeldete Ausgleichsflächen
(Ziele Grünordnungsplan Nr. 4, 7, 8 und 9)
-  Geplante Hecke aus Sträuchern und Bäumen
-  Zu erhaltendes Gebüsch
-  Private Grünflächen laut Bebauungsplan
-  Gehölzpflanzung auf privater Grünfläche
Ziel Nr.12 laut Grünordnungsplan
-  Pflanzung von Hochstämmen
Ziele Nr.1, 2, 3 und 10 des Grünordnungsplans
-  Ziele Grünordnungsplan siehe Texte zu Nr. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 12)
-  **11** Ergänzung Biotopverbund Bahndamm als Magergrasen
-  Artenschutzaspekt: Feldvogelkulisse: Rebhuhn

3. Konfliktanalyse und Konfliktminderung

3.1 Geplante Eingriffe

Darstellung des geplanten Eingriffs bei der 1. Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Plan.

1. Änderung des Bebauungsplans " Am Lohgraben" Übersicht über die geplanten Eingriffe gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen von 1999, die ortsnah auszugleichen wären



3.2 Entstehende Konflikte und deren Verminderung

Konflikt 1:

Durch den geplanten Gleisanschluss im Westen muss der Grünzug östlich des Gleises entfallen und damit die Eingrünung Richtung Streutal sowie der Biotopverbund im Umfeld des Bahndamms.

Als Konfliktminimierung bietet sich an, die Eingrünung Richtung Streutal und den Biotopverbund im Umfeld des Bahndamms westlich der Bahnlinie vorzusehen.

Konflikt 2

Durch die Zusammenlegung zweier Baufelder zu einem großen Baufeld entfallen im mittleren und östlichen Bereich 2 Grünzüge in Nord-Süd- Richtung mit Baumreihen im öffentlichen Bereich mit den daran angrenzenden privaten Grünflächen.

Als Konfliktminimierung bietet sich an, einen neuen, das Gelände gliedernden Grünzug weiter östlich, und den zweiten Grünzug an die Ostgrenze zu verlegen, jeweils mit Baumreihen.

Konflikt 3

Wegen der Dimension des vorgesehenen Baukörpers im vorhandenen hängigen Gelände wird sich im Westen eine Auffüllung um ca.7m ergeben, im Osten eine Abgrabung von gut 7m.

Als Konfliktminimierung bietet es sich an, die sich ergebenden teils großen Böschungen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und als naturnahes Gebüsch zu pflegen, so wie es der Grünordnungsplan auch bisher schon vorsieht.

Konflikt 4

Die im Ökoflächenkataster als Ausgleichsflächen festgelegten Grünzüge des Lohgrabens im Süden mit 17m und als Hecke im Norden mit 10m werden durch den geplanten Gleisanschluss verkleinert.

Als Konfliktminimierung bietet es sich an, die punktuellen Eingriffe etwa westlich der Bahnlinie auszugleichen, aber ansonsten die Festsetzungen für beide bisherigen Ausgleichsflächen konsequent umzusetzen.

Konflikt 5

Es gilt artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Dies betrifft hier in der ausgewiesenen Feldvogelkulisse die Brutvogelarten des Offenlandes, wie Rebhuhn und Feldlerche und im Umfeld des Bahndammes/Gleises die potentiell vorkommenden Zauneidechsen.

Als Konfliktminimierung müssen Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden und es muss eine gezielte ökologische Baubegleitung durch Biologen vor und während der Bauzeit erfolgen.

3.3 Beibehaltung oder notwendige Modifizierung von textlichen Festsetzungen

Ansonsten sollen aber soweit wie möglich die Grundzüge der Grünordnungsplanung von 1999 beibehalten werden und wenn nötig, im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben modifiziert werden oder im Hinblick auf neuere Kenntnisse und Regelungen ergänzt werden. In der folgenden Tabelle sind die bisherigen textlichen Festsetzungen aufgelistet und in der rechten Spalte Anmerkungen zur Beibehaltung oder zum Änderungsbedarf.

Textliche Festsetzungen (Grünordnungsplan 1999) (Ohne zu den Maßnahmen 5, 6 und 9, die außerhalb des Geltungsbereichs der Änderungsplanung liegen.)	Anmerkungen zum Änderungsbedarf unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung
<p>6.1 Bepflanzungsvorgaben (gem §9 (1) Nr. 25 und 20 BauGB)</p> <p>Mind. 20 % der Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen.</p> <p>Böschungen sind mit Sträuchern und max. 10% Bäumen der Pflanzliste im Anhang zu bepflanzen und langfristig als naturnahes Gebüsch bzw. Hecke zu pflegen.</p> <p>Je 8 Parkplätze ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung laut Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.</p> <p>Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum laut Liste im Anhang zu pflanzen.</p> <p>Ab 50 qm Fassadenfläche ohne Fenster ist die Fassade zu begrünen. Empfohlene Arten: Efeu, Wilder Wein, Clematis in Wildformen, Geißblatt-Sorten, Glyzinien-Sorten, Kletterrosen in Sorten.</p>	<p>bleibt</p> <p>bleibt</p> <p>bleibt, aber Baumarten nach Eignung für Parkplätze und Wurzelraum nach Richtlinien FLL</p> <p>Bleibt, aber ohne Obstbaum</p> <p>Zu Hinweisen</p>
<p>Flachdächer sollen begrünt werden. Extensive Dachbegrünung zählt zur Hälfte als nachzuweisende Grünfläche mit. Die Begrünung von geeigneten Dächern ist ebenfalls ausdrücklich erwünscht.</p> <p>Entlang des Bahndammes ist mit Ausnahme der notwendigen Anschlüsse zur Bahnlinie ein 5m breiter privater Grünstreifen anzulegen, der als extensiv gepflegte Wiese angelegt werden soll und nur max zu 10 % mit Gehölzen - Sträucher der Pflanzliste im Anhang - bepflanzt werden darf.</p> <p>Entlang der Grundstücksgrenzen zum Gewerbegebietseingang ist eine Baumreihe mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung laut Liste im Anhang anzulegen. Der Abstand der Bäume untereinander darf 10 m nicht unterschreiten. Zur Grundstücksgrenze soll er maximal 2 m betragen.</p> <p>Der Bereich zwischen den Einfriedungen und der Grundstücksgrenze ist mit Sträuchern der Artenliste im Anhang zu bepflanzen.</p>	<p>Zu Hinweisen</p> <p>Entfällt, da automatisch gewährleistet durch Bahnbetrieb</p> <p>Bleibt im Norden und Osten, Im Westen wird Baumreihe weiter entfernt von der Bahnlinie gepflanzt, siehe 3.6.4</p> <p>Siehe 3.2</p>

<p>6.2 Einfriedungen und deren Bepflanzung (gem. §9 (1) Nr. 25 und 20 BauGB)</p> <p>Zulässig sind Maschendraht- oder Metallgitterzäune. Sockelmauern sind nicht zugelassen. Max. Höhe: 1,75 m. Die Einfriedungen sind mind. 1,50 m von den öffentlichen Grundstücksgrenzen aufzustellen. Der Bereich zwischen Grenze und Zaun ist mindestens einreihig mit Sträuchern der Artenliste im Anhang zu bepflanzen und langfristig als naturnahes Gebüsch zu pflegen. Die Zäune zwischen den Gewerbebetrieben können auf die Grenze gesetzt werden. Hier werden die Grenzabstandsregelungen für die Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung herabgesetzt auf den Mindestabstand von 0,50 m.</p> <p>Eine Ausnahme bilden die Grundstücke westlich des Bahndammes: Hier sind die Zäune mind. 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt aufzustellen. Der Zwischenstreifen darf max. zu 10 % mit Sträuchern der Artenliste im Anhang bepflanzt werden. Eine Bepflanzung mit Bäumen ist hier nicht zulässig. Eine Begrünung der Zäune mit Rankpflanzen dagegen ist zugelassen.</p>	<p>Erhöhung auf 2,0m mindestens einreihige Hecke außerhalb des Zauns zur Einbindung in die Landschaft Ergänzt: Durchlässigkeit für Kleintiere</p>
<p>6.3 Versiegelung (gem. § 1(5) Nr. 7 BauGB)</p> <p>An Dach- und Erschließungsflächen anfallendes Regenwasser ist, sofern keine grundwassergefährdeten Stoffe auf den Flächen zu erwarten sind, soweit wie möglich zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und wiederzuverwenden. Die Versickerung kann mittels versickerungsfähiger Straßen- und Wegebeläge oder in Sickermulden oder -gräben erfolgen. Die Grundstücke, die an den Lohgraben angrenzen, können das anfallende Regenwasser in den Lohgraben ableiten.</p> <p>Die Versiegelung ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Die Versiegelung ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen und zu begründen.</p>	<p>bleibt</p>
<p>6.4 Bodenschutz (gem. § 1(5) Nr. 7 BauGB)</p> <p>Der Oberboden ist vor der Baumaßnahme auf dem gesamten Baugrundstück abzutragen und auf max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern. Eine Zwischenbegrünung wird empfohlen. Mögliche Arten: Gründüngungspflanzen, Ölrettich, Kapuzinerkresse. Bei einer Lagerung von mehr als einer Vegetationsperiode ist die Miete umzusetzen und damit zu belüften.</p>	<p>bleibt</p>
<p>6.5 Freiflächengestaltungsplan</p> <p>Die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ist mit einem qualifiziertem Freiflächengestaltungsplan von einem Landschaftsarchitekten darzustellen. Außer dem Nachweis der geforderten Anzahl der Bäume und Bepflanzung, der Größe der Grünfläche, der Entwässerung ist die Höhengestaltung (Höhen und Gefälle der Erschließung und Parkflächen, Lage und Neigung der Böschungen, Lage, Art und Höhen erforderlicher Stützmauern, allg. Geländehöhen) nachzuweisen, da erfahrungsgemäß bei einer Nichtberücksichtigung der vorhandenen Geländehöhen bei Hanggrundstücken die Gestaltung der Außenbereiche nicht mehr gemäß dem eingereichtem Freiflächengestaltungsplan erfolgen kann.</p>	<p>Bleibt, aber letzter Halbsatz kann entfallen</p>

<p>6.6 Öffentliche Grünflächen (gem. §9 (1) Nr. 25 und 20 BauGB) und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB)</p>	
<p>- Straßenbegleitgrün (Maßnahme Nr. 1 bis 3 in Plan Nr. 2)</p> <p>Die Straßen sind wie in den Schnitten (vgl. Anhang) skizziert mit Bäumen 1. Ordnung der Artenliste im Anhang zu bepflanzen. Der Grünstreifen ist mit Schotter abzugemagern und als Magerrasen anzusäen. Der Baumabstand in den Straßen wird auf 10 m festgesetzt. Dies ist zwar relativ weit, aber dadurch können die Firmen ihre Zufahrten auch nach der Straßenbepflanzung zwischen den Bäumen hindurchführen. Die Bäume sind im Laufe der Jugendpflege auf mind. 5,00 m aufzuasten, damit auch langfristig das erforderliche Lichtprofil gewährleistet werden kann. Bei der Aufastung muß immer mind. 1/7 der Gesamthöhe des Baumes als Kronendurchmesser erhalten bleiben, damit der Baum nicht in seinem Wachstum behindert wird. Die Rasenflächen sind 2x jährlich unter Abräumung des Mahdgutes zu mähen.</p>	<p>Betrifft nur Straße „Zur Waldflur“</p> <p>Baumarten nach Eignung für Straßen und Wurzelraum nach Richtlinien FLL.</p>
<p>- Stadtrandausbildung (Maßnahme Nr. 4 in Plan Nr. 2)</p> <p>Zur Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes, zur Erhaltung der Wegeverbindungen und als Strukturverbesserung für Tier- und Pflanzenwelt ist zu den Ackerflächen hin ein mind. 6 m breiter Streifen zuzüglich 4 m breite Wegeparzelle anzulegen. Dieser ist mit mind. einer 4 reihigen Hecke aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen 1. oder 2. Ordnung der Pflanzenliste im Anhang zu bepflanzen. Zwischen Wegeparzelle und Hecke ist ein zwei Meter breiter Krautsaum anzulegen.</p> <p>Die Hecke ist abschnittsweise alle 10 bis 20 Jahre auf den Stock zu setzen. Der Saum ist zweimal jährlich unter Abräumung des Mahdgutes zu mähen.</p>	<p>Im Ökoflächenkataster ist Heckenstreifen von 10m Breite gemeldet. bleibt</p>
<p>- Bahndamm (Maßnahme Nr.7 in Plan Nr. 2)</p> <p>Die Bahndämme werden, soweit sie betrieblich nicht genutzt werden, in ihrer jetzigen Struktur erhalten. Zur Sicherung der potentiellen Trockenstandorte ist der Bahndamm freizuhalten von Gehölzbewuchs und ein- bis zweimal jährlich unter Abräumung des Mahdgutes zu mähen.</p>	<p>Entfällt, da betrieblich genutzt. Pflege gewährleistet im Rahmen des Bahnbetriebes</p>
<p>- Grünverbindung und Biotopverbund Lohgraben (Maßnahme Nr. 8 in Plan Nr. 2)</p> <p>Zur Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes, zur Erhaltung der Wegeverbindungen und als Strukturverbesserung für Tier- und Pflanzenwelt ist entlang des Lohgrabens eine Grünverbindung anzulegen. Dieser ist wie im Plan dargestellt mit Sträuchern und Bäumen 1. oder 2. Ordnung der Pflanzenliste im Anhang zu bepflanzen. Die bestehende Hecke und die Obstbäume sollen erhalten bleiben. Der Graben kann in Teilabschnitten aufgeweitet und angestaut werden.</p> <p>Die Pflege der Fläche muß im Rahmen der Detailplanung der Grünverbindung im einzelnen festgelegt werden.</p>	<p>Bleibt weitgehend: Ist mit 17m Breite im Ökoflächenkataster gemeldet. Wird in der Planung von 3 Zufahrten durchschnitten, statt bisher von 2.</p>
<p>Es werden Festsetzungen zum Artenschutz ergänzt zur Vermeidung artenschutz-rechtlicher Verbotstat-bestände für folgende Tiergruppen: Brutvogelarten des Offenlandes und Zauneidechsen</p>	
<p>Die Gehölzarten des Anhangs werden unter „Hinweise durch Text“ ergänzt und als zertifizierte gebietseigene Gehölze mit Angabe des Herkunftsgebietes definiert.</p>	

Auswirkung der geänderten Planung auf die Schutzgüter:

Auswirkung auf Landschaftsbild

Die Einbindung des großen Baukörpers in die Landschaft wird mit randlich zu pflanzenden Laubbäumen 1. und 2. Ordnung vorgenommen. Die Einbindung der entstehenden Böschungen durch Abgrabung und Aufschüttung wird mit flächiger Pflanzung von naturnahen Hecken und Gebüsch gewährt.

Auswirkung auf Schutzgut Boden:

Der Versiegelungsgrad mit GRZ 0,8 bleibt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan gleich. Ein Anteil von 20% ist weiterhin zu begrünen.

Auswirkung auf Wasser

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser konnte nur empfohlen werden. Eine Versickerung ist bei den Bodenverhältnissen nur eingeschränkt möglich. Bei den PKW-Parkplätzen sind weiterhin wasserdurchlässige Beläge festgelegt.

Auswirkung auf Tiere und Pflanzen

Es ist eine ökologische Baubegleitung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote festgelegt. Die ökologische Aufwertung des Lohgrabens mit wechselfeuchten Zonen, die 10m breite Heckenanlage im Norden und Osten schaffen neue Lebensräume. Die Einfriedungen werden kleintiergerecht ausgeführt. Weiterhin werden durch Schmetterlings- und Wildbienen säume und extensive Wiesenstreifen Lebensräume für Insekten geschaffen.

Auswirkung Klima

Eine Dachbegrünung konnte weiterhin wie bisher nicht festgesetzt, sondern nur empfohlen werden. Die Parkplatzflächen werden mit schattenspendenden Bäumen begrünt.

5. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

5.1 Berechnung des Kompensationsbedarfs

Die Berechnung erfolgt nach dem Leitfaden“ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft in Verbindung mit der Bayerischen Kompensationsverordnung. Durch den Vergleich der Planung von 1999 zur geplanten 1. Änderung wurde der Kompensationsbedarf ermittelt.

Festsetzungen Grün 1999			Festsetzungen Grün GOP 2026			Kompensationsbedarf				
Baugrundstück (ohne 2 Straßen , ohne öff. Grün Nord)	59.600 m ²		Baugrundstück (incl. Eingrünung Nord)	68.510 m ²				BNT	Biotopwert	Wertpunkte
Ausgleichsflächen T-Linie = und Meldung im Ökoflächenkataster										
Nr 4 Gop 1999 T-Linie Nord 10m Tiefe	3.539 m ²		Eingrünung Nord mit Ein-kürzung wegen Gleisanschluss	3.300 m ²	239 m ²			B112	10	2.390
Nr.8, T-Linie Lohgraben 11m Tiefe	4.200 m ²		Lohgraben mit 3 Überfahrten	3.650 m ²	550 m ²			F212	10	5.500
Nr.1 , Baumreihe T-Linie neben Lohgraben, jünger oder gleich 25 Jahre	2.100 m ²		6m breit	1.980 m ²	120 m ²			B311	5	600
Baumpflanzungen										
Bäume Bahndamm West	17 St.		an Parkplätzen	44 St.						
Private Bäume 1St pro 500m ² Grundstück	119 St.		Eingrünung Ost	12 St.						
Eingrünung Nord	28 St.		Sonstige Bäume auf Baugrundstück	14 St.						
Summe Bäume privat	164 St.		Summe Bäume auf Baugrundstück	90 St.						
			Rechn. Bedarf 1St. Pro 500m² nach Fläche	137 St.	47 x 50m ²			B311	5	11.750
Straßenbäume (ohne "zur Waldflur")	38 St.									
Bäume am Lohgraben	27 St.		Bäume am Lohgraben	34 St.						
Summe öffentlich	65 St.		Summe öffentlich	34 St.	31 x 50m ²			B311	5	7.750
										27.990

5.2 Festlegung des Ökologischen Ausgleichs

Der erforderliche ökologische Ausgleich wird westlich der Bahnlinie auf Flurnummer 8.653 geschaffen.

Ausgleichsfläche West A3	BNT	Wert						Aufwertung	Wertpunkte	
Ausgangwert Industriegebiet X2 Wert 1	X2	1	Neupflanzung Bäume auf Ausgleichsfläche West A3			11 x 50m ²		B311	4	2.750
Ausgangwert Industriegebiet X2 Wert 1	X2	1	Schmetterlings- und Wildbienensaum westlich der Bahnlinie, als Erweiterung der Massnahme Nr 11 des Grünordnungsplans von 1999 von 1.200m ² (Gesamtfläche 5.200m ²)			4.000 m ²		K132	7	28.000
										30.750

Eine Gesamtfläche von 5.200 m² wird dem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche A3 zugeordnet. Die Fläche ist von der Stadt Mellrichstadt dem Bayerischen Ökoflächenkataster zu melden. Die beiden anderen Ausgleichsflächen A1 und A2 sind im Bayerischen Ökoflächenkataster hinsichtlich der Fläche und der Beschreibung zu korrigieren. Für die Ausgleichsfläche A1 in 10m Breite in Privatbesitz ist eine Grunddienstbarkeit als Ökologische Ausgleichsfläche einzutragen.

Fazit

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind damit die Eingriffe durch die 1.Änderung des Bebauungsplans ausgeglichen.

Im Februar 2026

Günther Maak, Dipl.- Ing. Landschaftsarchitekt

Am Stiegel 5

97286 Winterhausen

09333/903637

maak.office@t-online.de