



NORD  
M 1:1000

# STADT SCHWEINFURT

## GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'ZEILBAUM – SÜD' 033b M 1 : 1000

### ZEICHENERKLÄRUNG

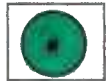
#### GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG



Öffentliche Grünfläche



Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz



Pflanzbindung - vorhandene Bäume



Pflanzbindung - vorhandene Hecken / Sträucher



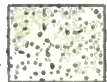
Pflanzgebot - Bäume **mit** etwaiger Standortbindung



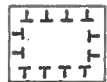
Pflanzgebot - Bäume **ohne** etwaige Standortbindung



Pflanzgebot - Hecken / Sträucher



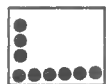
Extensive Dachbegrünung



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

PF 1

Extensive Dachbegrünung von Garagen  
bzw. begrünte Stellplätze



Pflanzgebot für eine Hainbuchenhecke (geschnitten)

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 7.0 sowie die Pflanzlisten unter Punkt 8.0 der Begründung sind Bestandteil des Grünordnungsplans.

|                   |                                                                                         |                                                                                                                                   |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stadt Schweinfurt | Grünordnungsplan<br>zum Bebauungsplan<br>'Zeilbaum – Süd' 033b<br>M 1 : 1000 27.04.2000 | K A I S E R + J U R I T Z A<br>Landschaftsarchitekten u. Ingenieure<br>Textorstraße 14 97070 Würzburg<br>Tel 0931/56517 Fax 56527 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Stadt Schweinfurt

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan  
`Zeilbaum Süd` (Nr. O 33b)

Gemarkung Schweinfurt

Begründung zur Grünordnung  
Textliche Festsetzungen  
Pflanzlisten

Auftraggeber:  
Stadt Schweinfurt  
Stadtplanungsamt

Auftragnehmer:  
KAISER + JURITZA  
Landschaftsarchitekten - Dipl.- Ing.  
Textorstraße 14, 97070 Würzburg  
Tel.: 0931 - 56517 Fax: 56527

## Inhaltsverzeichnis

|        |                                                                                                                      |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.0    | Einführung                                                                                                           | 1  |
| 1.1    | Anlaß                                                                                                                | 1  |
| 1.2    | Zielsetzung und gesetzliche Grundlagen des Grünordnungsplanes /<br>Anwendung der Eingriffsregelung                   | 1  |
| 1.3    | Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung<br>in der Bauleitplanung                 | 1  |
| 2.0    | Lage im Raum- übergeordnete Planungen                                                                                | 2  |
| 3.0    | Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft im Plangebiet<br>(Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter) | 2  |
| 3.1    | Boden                                                                                                                | 3  |
| 3.2    | Wasser (Gewässer / Grundwasser)                                                                                      | 3  |
| 3.3    | Klima, Geländeklima, Luft                                                                                            | 3  |
| 3.4    | Arten und Lebensräume                                                                                                | 3  |
| 3.4.1  | Pflanzen, Vegetation im Planungsgebiet (Biotope)                                                                     | 3  |
| 3.4.2  | Tierwelt (Biotope)                                                                                                   | 4  |
| 3.5    | Landschaftsbild / Erholung                                                                                           | 4  |
| 3.6    | Zusammenfassende Bewertung des Bestandes                                                                             | 5  |
| 4.0    | Erfassen der Auswirkungen der Bebauung und Kompensation                                                              | 5  |
| 4.1    | Ermittlung der Eingriffsschwere / Einordnung des Baugebiets                                                          | 5  |
| 4.2    | Eingriffe auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe                                            | 5  |
| 5.0    | Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen                                                                          | 7  |
| 6.0    | Gegenüberstellung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Plangebiet<br>Zeilbaum – Süd (Nr. O 33b)            | 8  |
| 7.0    | Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan<br>(Rechtliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen)                | 9  |
| 8.0    | Pflanzenlisten                                                                                                       | 11 |
| Anhang |                                                                                                                      |    |
| A1     | Anlage A1 Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung<br>Übersicht Gesetze und `Leitfaden`                 | 13 |
| A2     | Anlage A2 Auszug aus der Artenschutzkartierung Bayern 1987/88                                                        | 14 |
| A3     | Anlage A3, Bestandsplan zum Grünordnungsplan M 1 : 2000                                                              | 15 |

### Kartenteil:

**Grünordnungsplan Zeilbaum Süd O33b, Maßnahmenplan, M 1 : 1000**

**Grünordnungsplan, Bestandsplan M 1 : 2000**

**Die Textlichen Festsetzungen unter Punkt 7) und die Pflanzenlisten unter Punkt 8)  
sind Bestandteil des Grünordnungsplanes.**



## **1.0 Einführung**

### **1.1 Anlaß**

Die Stadt Schweinfurt verzeichnet eine ständige Nachfrage nach Wohnbauflächen und hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zeilbaum Süd" / Nr. O 33b beschlossen. Die vorgesehene Bebauung stellt eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes nördlich des Stadtteils Hochfeld dar. Zur Aufwertung der Freiräume und aufgrund von potentiellen Eingriffen in Natur und Landschaft wurde die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes beschlossen.

Die geplante Baufläche beträgt ca. 6,1 ha, mit diesem Erschließungsabschnitt erfolgt die Erweiterung des Baugebietes Zeilbaum Nord. Vorgesehen sind 4- bis 5- geschossige Wohnbebauung (Nordwesten), sowie 1- bis 2- geschossige Reihen-, Doppel- und Einzelhausbebauung nach Süden.

Die Bestandserhebung zur Grünordnung wurde für das Gesamtgebiet Zeilbaum im Jahr 1998 durchgeführt. Den Belangen von Natur und Haushalt sollte auf diese Weise frühzeitig Rechnung getragen werden (Möglichkeit der Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto)

### **1.2 Zielsetzung und Gesetzliche Grundlagen des Grünordnungsplanes / Anwendung der Eingriffsregelung**

Die Erfordernis und Zielsetzung des Grünordnungsplanes ergibt sich aus dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen des Bundes und der Länder. Der Grünordnungsplan erfüllt neben der städtebaulichen Freiraumversorgung, sowie gestalterischen Festsetzungen auch eine Würdigung der Belange von Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - eine Übersicht über die Gesetze und den Leitfaden befinden sich im Anhang A1).

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen können auch in Form eines Ökokontos umgesetzt werden, zur Flächenbevorratung auf geeigneten Gebieten.

Mit den Maßnahmen des Grünordnungsplanes sollen nicht nur Eingriffe ausgeglichen, sondern auch das Wohnumfeld verbessert und die Freiräume ansprechend gestaltet werden.

Die Rechtsverbindlichkeit der Festlegungen des Grünordnungsplanes wird erlangt durch Beschluss des Grünordnungsplanes in Text und Planzeichnung.

### **1.3 Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (entsprechend Leitfaden):**

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Vermeidung /Minimierung des Eingriffs – Ausgleich /Ersatz)
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen
- Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1Abs. 6 BauGB)

## 2.0 Lage im Raum – übergeordnete Planungen

### Lage im Raum

Das bisher meist landwirtschaftlich genutzte Gebiet liegt nordöstlich der Innenstadt von Schweinfurt zwischen Stadtteil Hochfeld und Deutschhof. Die Grenze des Stadtgebietes liegt ca. 1 km östlich des Plangebietes.

Das Gebiet ist im Westen und Süden umgrenzt von Siedlungsflächen der 70er und 80er Jahre (Geschosswohnungsbau, Punkthochhäuser, Reihenhäuser). Östlich befinden sich Grünflächen zur Garten- und Wohnnutzung (Rothbühl - Bestandsschutz) sowie als landschaftlich bedeutsame Grünzäsur - das von Nord nach Süd verlaufende Höllental mit Höllenbach. Im Norden liegt das Baugebiet Zeilbaum-Nord, weiter nördlich als Grünzug der Seinäjoki- Park (Erholung / Spielflächen) und der Deutschfeldfriedhof.

### Flächennutzungsplan / Landschaftsplan / Schutzgebiete

Im Flächennutzungsplan ist das betroffene Gebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sieht einen Grünzug (mit zu schützenden Landschaftsbestandteilen) durch das Gebiet vor. Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Südöstlich des Plangebietes liegen Flächen für die Landwirtschaft, Richtung Osten befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Höllental sowie verschiedene Naturdenkmale und ausgedehnte Biotope als schützenswerte Landschaftsbestandteile.

### Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet ist als Talhang des Mains und des Höllenbaches leicht nach Südosten geneigt, geologisch liegt es am Übergang von Muschelkalk zu Lettenkeuper. Die potentielle natürliche Vegetation wäre im Gebiet ein Eichen-Hainbuchenwald, unter langjährigem Einfluß menschlicher Nutzung hat sich jedoch das heutige Bild der Landschaft mit seinen kulturgeprägten Vegetationsstrukturen herausgebildet (landwirtschaftliche Nutzung, Biotope etc.).

## 3.0 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft im Plangebiet (Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter)

Untersucht werden die Schutzgüter

- Boden,
- Wasser,
- Klima/Luft,
- Arten und Lebensräume (Pflanzen, Tiere, Biotope) sowie das
- Landschaftsbild.

Die Bestandserhebung der einzelnen Schutzgüter erfolgte durch Kartenauswertung, soweit Daten vorhanden, bzw. durch Geländebegehung.

### Einstufung des Plangebiets in Gebietskategorien

Die **Einstufung des Plangebiets** nach den Bedeutungen der Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt in Listen und Schutzkategorien (s. 'Leitfaden' S. 13, 25-27)

|                             |               |           |
|-----------------------------|---------------|-----------|
| Gebiete geringer Bedeutung  | Kategorie I   | Liste 1 a |
| Gebiete mittlerer Bedeutung | Kategorie II  | Liste 1 b |
| Gebiete hoher Bedeutung     | Kategorie III | Liste 1 c |

### **3.1 Boden**

(Einstufung: Liste 1b, Kat. II)

Die Bodenbildung im Gebiet erfolgte durch eiszeitliche Ablagerung von Lößlehmschichten.

Bewertung/Bedeutung:

Die vorhandenen Lößböden haben eine relativ hohe natürliche Ertragsfunktion (landwirtschaftliche Vorrangflur)

Die Filtereigenschaften der Lößböden sind in der Regel hoch (Wasser/ Schadstoffe), die Puffereigenschaft für Wasser eher gering (Bodenwasserhaushalt)

Im Gebiet befinden sich überwiegend unversiegelte Bereiche ohne Bodenveränderungen (naturnahes Bodenprofil, naturnahe Filter – und Puffereigenschaft des Bodens)

Der Boden ist durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt und die Bodenart ist im Gebiet verbreitet vorhanden.

### **3.2 Wasser (Gewässer / Grundwasser)**

(Einstufung: Liste 1a, Kat. I)

Im Planungsgebiet mit relativ hohem Grundwasserflurabstand sind keine Oberflächengewässer oder Stillgewässer vorhanden, die natürliche Entwässerung des Gebietes erfolgt entlang des Geländegefälles Richtung Höllental – Höllenbach.

Bewertung/Bedeutung:

Als unversiegelter Bereich kommt dem Gebiet nur eine allgemeine Bedeutung bezüglich des Boden -Wasserhaushaltes zu, mit natürlich intaktem, jedoch hohem Grundwasserflurabstand.

### **3.3 Klima, Geländeklima, Luft**

(Einstufung: Liste 1a, Kat. I)

Das Plangebiet ist ein potentielles Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet (Klimaausgleich) mit Kaltluftabfluß entlang des Geländegefälles (Kaltluftstrom bei austauscharmen Wetterlagen).

Bewertung/Bedeutung:

Die Austauschfunktion ist wegen dichter, benachbarter Bebauung im Gegensatz zum Höllental von untergeordneter Bedeutung, der Klimaausgleich ist von mittlerer Bedeutung.

### **3.4 Arten- und Lebensräume**

#### **3.4.1 Pflanzen, Vegetation im Planungsgebiet (Biotop)**

(Einstufung: Ackerflächen/ Intensivgrünland: Liste 1a, Kat. I)

(Einstufung: Gehölze/ Hecken Liste 1b oberer Wert, Kat. II)

Ackerflächen /Intensivgrünland (landwirtschaftliche Nutzung)

Im Planungsgebiet sind dies meist intensiv genutzte Ackerflächen (ca. 90 %), daneben kleinere Flächenanteile mit Grünland intensiver Nutzung, sowie Restflächen wie Saumstrukturen als Brachflächen oder Wegraine. Hier finden sich Krautarten, die innerhalb der bewirtschafteten Flächen fehlen (z.B. Johanniskraut - Hypericum spec., Frauenmantel - Alchemilla vulgaris).

Gehölzstrukturen, Hecken

Hecken und Gehölzbestände befinden sich am südlichen Rand (beim Zeilbaumweg) sowie zwischen Flurstück 8140 und 8168. Diese Gehölzbestände sind als Bestandteil von Biotop Nr. 39 in der Biotopkartierung der Stadt Schweinfurt 1981 erfasst.

Folgende Strukturen lassen sich unterscheiden:

- feldgehölzmäßiger Gehölzbestand bis ca. 15 m Höhe, nördlich Flurstück 8214 (Zeilbaumweg)
- zwei Heckenbestände mit ca. 25m Einzellänge und ca. 3-5 m Breite/ Höhe auf Flurstück 8135
- beginnendes Sukzessionsstadium, kleine Hecken an Flurstück 8165 und zwischen 8132 / 8142

Vorhandene Arten sind z.B.:

|                    |                                                              |
|--------------------|--------------------------------------------------------------|
| Stieleiche         | Quercus robur (bis 60 cm Stammdurchmesser, z.T. mehrstämmig) |
| Feldahorn          | Acer campestre (bis 40 cm Stammdurchmesser)                  |
| Spitzahorn         | Acer platanoides                                             |
| Vogelkirsche       | Prunus avium                                                 |
| Weißdorn           | Crataegus monogyna                                           |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra                                               |
| Pflaume/Zwetschge  | Prunus domestica                                             |
| Schlehe            | Prunus spinosa                                               |
| Hartriegel         | Cornus sanguineum                                            |
| Hundsrose          | Rosa canina                                                  |
| Brombeere          | Rubus spec.                                                  |
| Hopfen             | Humulus lupulus                                              |

Einzelgehölze

Im Norden des Gebietes befinden sich zwei Nußbäume (Juglans regia), Stammdurchmesser ca. 0,80 m.

Bewertung/Bedeutung:

Im Gebiet sind die Gehölzbestände von besonderer Bedeutung. Als Ziel wird deren Erhalt - auch innerhalb bebauter Gebiete - angestrebt.

#### **3.4.2 Tierwelt (Biotope)**

(Einstufung: Ackerflächen/ Intensivgrünland: Liste 1a, Kat. I)

(Einstufung: Gehölze/ Hecken Liste 1b oberer Wert, Kat. II)

Innerhalb des Planungsgebietes ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit einem entsprechend geringen Vorkommen an seltenen Tierarten zu rechnen.

Von Bedeutung als Habitat sind jedoch die Gehölzbestände, Hecken und Saumstrukturen, die ihre Wirkung auch in die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereiche ausstrahlen. Die faunistischen Lebensräume sind bei der Artenschutzkartierung der Stadt Schweinfurt (1987/88) berücksichtigt und als Biotopkomplex (Biotope Nr. 15, 39, 41, 42, 43, 44 und 45) beschrieben worden. Die im Gebiet liegenden Gehölzstrukturen zählen zum Biotop Nr. 39.

Bewertung / Bedeutung

Insbesondere die Avifauna (Vogelwelt) ist von besonderer Bedeutung, im gesamten Biotopkomplex ist auch mit Arten der roten Liste zu rechnen. Eine Artenliste ist im Anhang A2 abgedruckt.

#### **3.5 Landschaftsbild /Erholung**

(Einstufung: Gesamtfläche: Liste 1a, Kat. I)

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um ausgeräumte Agrarflächen, die zur Ortsabrundung geeignet sind, die Grünstrukturen sind jedoch wertvoll. Die bestehenden Feldwege im Südosten werden als Wegeverbindung genutzt (Wandern, Anbindung an das Höllental).

Bewertung/Bedeutung

Die Grünstrukturen haben Bedeutung für das Landschaftsbild, der vorhandene Feldweg auf Flurstück Nr. 8214 hat eine hohe Bedeutung als Wegeverbindung (Wandern, Radfahren)



### 3.6 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

Für die Bestandsbewertung der obigen Faktoren ergibt sich für das Gebiet überwiegend eine geringe bis mittlere Bedeutung (Zuordnung zu Liste 1a bzw. Kategorie I)

Von besonderer Bedeutung im Gebiet sind:

- vorhandene wertvolle Biotopstrukturen mit Hecken und Gehölzen als schützenswerter Landschaftsbestandteil

### 4.0 Erfassen der Auswirkungen der Bebauung und Kompensation

#### 4.1 Ermittlung der Eingriffsschwere / Einordnung des Baugebiets

Die Ermittlung der Eingriffsschwere erfolgt nach der zulässigen Verdichtung, diese richtet sich im Regelfall nach der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ nach Baunutzungsverordnung) sowie einem Zuschlag für Versiegelung der Erschließung, bzw. einem Abschlag für Grünflächen.

| Versiegelung einschl. Erschließung | Eingriffsschwere nach Leitfaden |
|------------------------------------|---------------------------------|
| bis 35%                            | geringer Eingriff               |
| über 35%                           | mittlerer - hoher Eingriff      |

Für das Baugebiet ist insgesamt eine Versiegelung von über 40 % der Gesamtfläche anzunehmen (GRZ = 0,4), was einem mittleren Verdichtungsgrad entspricht. Aufgrund der differenzierten Verdichtung im Gebiet wird die Eingriffsfläche in ein Gebiet niedriger Verdichtung (Einzel-, Doppelhäuser) sowie ein Gebiet mittlerer Verdichtung (Reihenhäuser u. Geschoßwohnbau) aufgeteilt.

|                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| Einzel-, Doppelhäuser        | geringer (bis mittlerer) Eingriff |
| Reihenhäuser/ Geschoßwohnbau | mittlerer Eingriff                |

#### 4.2 Eingriffe auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe und möglicher Ausgleich

E: Eingriff

A: Ausgleich

##### Boden

E: Durch die geplante Bebauung (Bodenversiegelung, Verdichtung, Bodenabtrag, Bodenauftrag) kommt es zu irreversiblen Verlust von belebtem Oberboden, zu Veränderungen des Bodenprofils und der natürlichen Eigenschaften der Böden als Puffer und Filter.

A: Die Bebauung und Erschließung sind an das vorgegebene Gelände angepaßt (höhenparallele Erschließung)

Eine Reduzierung der Versiegelung von Erschließungsflächen wird angestrebt

Oberboden ist ausreichend zu schützen (fachgerechte Zwischenlagerung, etc.)

Eine Begrünung von Dachflächen ist vorgesehen (bei Flachdächern).

## **Wasser (Gewässer / Grundwasser)**

E: Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu einer Veränderung der Grundwasserneubildungsrate, einer Beschleunigung bzw. Veränderung des Oberflächenwasserabflusses sowie zu einem Verlust an Porenvolumen (Wasserspeicher, Eingriff in natürlichen Wasserkreislauf).

A: Es erfolgt eine Reduzierung der Versiegelung, soweit möglich (Stellplätze, Gärten). Ein möglichst naturnaher Wasserkreislauf durch Schaffung von Dachbegrünung wird beibehalten, die Versickerung von Niederschlägen ist weiterhin möglich, da eine relativ geringe Verdichtung durch Festlegung der Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen ist.

## **Klima, Geländeklima, Luft**

E: Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verringerung der klimatisch wirksamen Austauschflächen (Kalt- und Frischluftentstehung)

A: Eine Festsetzung von Obergrenzen für die Größen und Höhen der Baukörper regelt der Bebauungsplan

Eine Minimierung der Versiegelung wird durch begrünte Stellplätze erreicht.

Es sind grünordnerische Maßnahmen mit kleinklimaverbessernder Wirkung wie z.B. Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Dach- und Stellplatzbegrünung etc. vorgesehen

## **Arten und Lebensräume Pflanzen (Biotope)**

E: Beseitigung der Heckenbestände auf Flurstück Nr. 8135

Eine Beeinträchtigung von Vegetationsstrukturen (Gehölze, Krautfluren) erfolgt durch heranrückende Bebauung, landwirtschaftliche Kulturen werden beseitigt.

A: Teilweiser Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen in Grünflächen (Pflanzbindung)

Schaffung von Grünflächen sowie Ausgleichsflächen (Hecken, Feldgehölze, Pflanzgebote, Durchgrünung des Straßenraumes)

## **Tierwelt (Biotope)**

E: Beseitigung und Beeinträchtigung der Lebensräume (Feldgehölz, Hecke, Krautfluren auf Flurstück 8135)

Störung der vorhandenen Tierpopulationen (Arten des Offenlandes auf landwirtschaftlichen Flächen)

A: Teilweiser Erhalt vorhandener Habitate innerhalb von Grünflächen

Schaffung von Ersatzlebensräumen (z.B. naturnahe Gehölzbestände)

## **Landschaftsbild / Erholung**

E: Fuß- und Radwegeverbindungen werden beeinflusst bzw. tangiert

A: Erhalt vorhandener bzw. Schaffung neuer Wegeverbindungen (Fuß und Radwege)

Durchgrünung des Wohnbaugebietes (Pflanzgebote, Grünflächen).

## **Zusammenfassung**

Bei der Umsetzung des Grünordnungsplanes kann durch umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Eingriff auf Natur und Landschaft minimiert werden.

## **5.0 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen**

### **Pflanzbindung – Erhalt von vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen**

Die vorhandenen Walnußbäume (Fl. Nr. 8172/8173) sowie einige wertvolle Hecken und Feldgehölze (Fl. Nr. 8167/8214) werden in eine geplante Grünfläche integriert und können somit erhalten bleiben.

(Flächengröße ca. 500 qm Gehölzfläche)

### **Schaffung von Grünflächen als Ausgleichsflächen (im Sinne des Naturschutzes)**

Im Plangebiet werden Ausgleichsflächen mit Streuobstwiesen und Hecken angelegt. Durch Anlagerung der Flächen an die bestehenden wertvollen Gehölze und Hecken erfolgt eine Aufwertung.

Durch naturnahe Anlage der Flächen kann ein Teil der Eingriffe durch die Bebauung ausgeglichen werden.

(Flächengröße ca. 3500 qm)

### **Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz**

Zur Versorgung des Baugebietes mit Spielflächen wird eine Fläche für einen Kinderspielplatz angelegt (Altersgruppe 6 – 11 Jahre, Flächengröße 640 qm)

### **Pflanzgebote - Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen innerhalb breiter Grünstreifen (Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrünflächen)**

Der öffentliche Straßenraum wird mit Laubbäumen gestaltet und durchgrünt. Neben einer visuellen Aufwertung des Straßenraumes ergeben sich Verbesserungen des Kleinklimas, sowie ein Ausgleich für Eingriffe. Die Baumscheiben werden mindestens 6 qm groß angelegt. Die Baumstandorte berücksichtigen geplante Grundstückszufahrten.

(Flächengrößen: ca. 1300 qm Grünfläche Straßenraum + ca. 1100 qm Verkehrsgrün)

### **Pflanzgebote - Baumpflanzungen auf privaten Flächen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen)**

Je 350 qm Grundstücksfläche wird ein Pflanzgebot für einen standortgerechten Laubbaum erforderlich. Größere Grundstücke werden hierdurch ausreichend durchgrünt.

Auf Grundstücken unter 350 qm Größe wird kein Pflanzgebot für Bäume wirksam.

### **Pflanzgebote – ohne Standortbindung – Strauchpflanzungen auf privaten Flächen**

Je 100 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen.

### **Pflanzgebote – mit Standortbindung - auf privaten Grundstücksflächen: Anpflanzung einer Hainbuchenhecke entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum.**

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen wird ein Pflanzgebot für eine Hainbuchenhecke erforderlich (geschittene Hecke bis 2m Höhe). Hierdurch wird der an den öffentlichen Straßenraum angrenzende Bereich einheitlich und standortgerecht eingegrünt. Gleichzeitig entstehen private Freiräume auf den Grundstücken.

### **Anlage von nicht versiegelten - versickerungsfähigen -Verkehrsflächen (Parkplätze, Stellplätze, etc.)**

Durch die Schaffung wasserdurchlässiger Beläge kann der Versiegelungsgrad reduziert werden, gleichzeitig wird der Straßenraum optisch aufgewertet.

## **Dauerhafte Begrünung von Dächern (extensive Begrünung mit einem Mindestsubstrataufbau von 12 cm)**

Mit der Begrünung von Dächern können Eingriffe kompensiert werden, ohne zusätzliche Fläche zu beanspruchen

Extensive Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur Verringerung des Oberflächenabflusses und dadurch zur Verringerung des Spitzenabflusses. Auf begrünten Dächern entsteht Lebensraum für Pflanzen, außerdem wird das Wohnumfeld verbessert.

## **6.0 Gegenüberstellung von Eingriffs - und Ausgleichsmaßnahmen für das Plangebiet, Zeilbaum – Süd (Nr. O 33b)**

Die Eingriffe können mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet zwar minimiert, jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht nicht vollständig ausgeglichen werden.

Ausschlaggebend dafür ist der Eingriff in schützenswerte Biotop, welche als ökologisch höherwertige Bereiche einzustufen sind (Feldgehölze, Hecken, Einzelgehölze). Hierfür sind Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Gebietes erforderlich.

### **Ausgleich in Form eines Ökokontos auf eigenständigem Grünordnungsplan Höllental (O34)**

Um den erforderlichen Ausgleich zu erreichen, wurde parallel zum Baugebietsverfahren ein selbständiger Grünordnungsplan (Nr. O 34) für eine Ausgleichsfläche im Höllental eingeleitet, auf den städtischen Flurstücken Nr. 8253 und 8249. Diese Flächen liegen ca. 200 - 300 m südöstlich am Rande des Höllentales und sind derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Eine ökologische Aufwertung dieser Flächen steht noch in räumlichem Zusammenhang mit den Eingriffsflächen. Durch die Benachbarung mit bereits vorhandenen, hochwertigen Flächen sind dort jedoch Ausgleichsmaßnahmen räumlich sinnvoller angeordnet.

Es ist vorgesehen, das Ackerland in eine Streuobstwiese mit randlichen Heckenstrukturen und Sukzessionsflächen umzuwandeln, und dadurch im weiteren Planungsverlauf den Bauflächen Ausgleichsflächen zuzuordnen.

Diese Fläche kann in Form eines *Ökokontos* zukünftig mehreren Eingriffen als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet werden.

Insbesondere der Eingriff durch die Beseitigung der Hecken im Baugebiet Zeilbaum Süd (Nr. O 33b) kann dadurch vollständig ausgeglichen werden.

Dem Eingriff durch die Bebauung (Zeilbaum Süd -Nr. O 33b) wird im Höllental eine Fläche von 4250 qm Größe als Ausgleichsfläche zugeordnet.

## 7.0 Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan – (Rechtliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### A: Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- a) Öffentliche Grünfläche, 'Kinderspielplatz'
- b) Öffentliche Grünfläche, 'Straßenraumbegrünung'

#### B: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

- a) Grünfläche, 'Ausgleichsfläche Streuobstwiese'
- b) Grünfläche, 'Ausgleichsfläche Streuobstwiese mit Hecken'

#### C: Grünordnung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a)+ b) BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

##### a) Pflanzgebot mit etwaiger Standortbindung (auf öffentlichen Flächen)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Arten: siehe Vorschlagsliste für Baumarten

##### b) Pflanzgebot ohne Standortbindung (auf privaten Grundstücksflächen)

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist je 350 qm Grundstücksfläche ein groß bis mittelkroniger Laubbaum (I. oder II.Ordnung) einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Arten: siehe Vorschlagsliste für Baumarten

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist je 100 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Arten: siehe Vorschlagsliste für Straucharten

#### Anzuchtsform / Pflanzqualität für Pflanzgebote Bäume (Baumschulqualität):

##### Öffentlicher Bereich:

Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18 - 20 cm.

##### Privater Bereich:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14 - 16 cm.

alternativ:

Hochstamm Obst ab 7 cm Stammumfang



#### **Anzuchtsform / Pflanzqualität für Pflanzgebote Sträucher (Baumschulqualität):**

Strauch 2 x verpflanzt, Größe 100-150 cm

#### **c) Pflanzgebot mit Standortbindung – Hainbuchenhecke (auf privaten Grundstücksflächen)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit einer Hainbuchenhecke, Höhe bis 2m, einzugrünen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Arten: Hainbuche, *Carpinus betulus*

#### **d) Pflanzbindung**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baum- und Buschgruppen sind dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

#### **e) Anlage versickerungsfähiger Stellplätze**

Private und öffentliche Stellplätze sowie Feuerwehrezufahrten sind alle in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (wasserdurchlässiges Pflaster aus Einkornbeton) wie Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel (Fuge mind. 2 cm breit), Schotterrasen etc.

#### **f) Eingrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind einzugrünen, soweit keine zwingenden technischen Gründe einer Begrünung entgegenstehen. Zur Eingrünung sind Schlingpflanzen oder Klettergehölze zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

#### **g) Dachbegrünung**

Die im Plan gekennzeichneten ebenen bis flach geneigte Dachflächen sind - zumindest extensiv - zu begrünen.

Die Stärke der Substratschicht muß mindestens 0,12 m betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder Ansaat erfolgen.

#### **Anregungen und Hinweise**

Es wird empfohlen, Dachwässer in Zisternen einzuleiten. Je versiegelte Fläche von 100 qm wird ein Speichervolumen von 2,2 cbm vorgeschlagen.

## 8.0 Pflanzenlisten

### 8.1 Vorschlagsliste für Baumarten

Baumarten: großkronig, 'heimisch', z.T. Sorten als Züchtungen

|                             |                                                        |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|
| <i>Spitzahorn</i>           | <i>Acer platanoides</i> (und Sorten)                   |
| <i>Bergahorn</i>            | <i>Acer pseudoplatanus</i>                             |
| <i>Roßkastanie</i>          | <i>Aesculus hippocastanum</i> (in großen Baumscheiben) |
| <i>Rotblühende Roßkast.</i> | <i>Aesculus x carnea</i> (in großen Baumscheiben)      |
| <i>Gemeine Esche</i>        | <i>Fraxinus excelsior</i>                              |
| <i>Stieleiche</i>           | <i>Quercus robur</i>                                   |
| <i>Traubeneiche</i>         | <i>Quercus petraea</i>                                 |
| <i>Winterlinde</i>          | <i>Tilia cordata</i>                                   |

Baumarten: mittelkronig,

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <i>Feldahorn</i>             | <i>Acer campestre</i>          |
| <i>Hainbuche</i>             | <i>Carpinus betulus</i>        |
| <i>Apfeldorn</i>             | <i>Crataegus 'Carrieri'</i>    |
| <i>Hahnendorn</i>            | <i>Crataegus crus-galli</i>    |
| <i>Vogelkirsche</i>          | <i>Prunus avium</i>            |
| <i>Eberesche, Vogelbeere</i> | <i>Sorbus aucuparia</i>        |
| <i>Großlaubige Mehlbeere</i> | <i>Sorbus aria 'Magnifica'</i> |

Baumarten großkronig, eingeführt, z.T. in Sorten

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| <i>Platane</i>            | <i>Platanus x acerifolia</i> |
| <i>Krim - Linde</i>       | <i>Tilia euchlora</i>        |
| <i>Holländische Linde</i> | <i>Tilia x intermedia</i>    |

Baumarten mittelkronig, eingeführt, z.T. in Sorten (Züchtungen)

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| <i>Baumhasel</i>    | <i>Corylus colurna</i>                               |
| <i>Zierkirschen</i> | <i>Prunus serrulata</i> , - <i>subhirtella</i> i. S. |

Pflanzenqualität: Hochstamm 3-4xv., Stammumfang 14-20 cm

### 8.2 Straucharten:

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| <i>Weißdorn</i>            | <i>Crataegus monogyna</i> |
| <i>Roter Hartriegel</i>    | <i>Cornus sanguineum</i>  |
| <i>Hasel</i>               | <i>Corylus avellana</i>   |
| <i>Pfaffenhütchen</i>      | <i>Euonymus europaeus</i> |
| <i>Liguster</i>            | <i>Ligustrum vulgare</i>  |
| <i>Heckenkirsche</i>       | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| <i>Wildapfel</i>           | <i>Malus sylvestris</i>   |
| <i>Wildbirne</i>           | <i>Pyrus communis</i>     |
| <i>Faulbaum</i>            | <i>Rhamnus frangula</i>   |
| <i>Traubenkirsche</i>      | <i>Prunus padus</i>       |
| <i>Schlehdorn</i>          | <i>Prunus spinosa</i>     |
| <i>Hundsrose</i>           | <i>Rosa canina</i>        |
| <i>Wolliger Schneeball</i> | <i>Viburnum lantana</i>   |

Empfohlene Pflanzqualität: Sträucher 2xv., 60-100; Bäume als Heister 2-3xv., 200-250

### 8.3 Obstgehölze / Streuobstarten

#### **Äpfel:**

Berner Rosenapfel  
Blenzheimer Renette  
Engelberger  
Ebrachshöfer  
Finkenwerder Prinzenapfel  
Gewürzluiken  
Goldparmäne  
Hauxapfel  
Jacob Fischer  
Kaiser Wilhelm  
Landberger  
Linsenhöfer  
Mauzenapfel  
Prinz Albert  
Rheinischer Bohnapfel  
Roter oder Grüner Boskoop  
Roter Eisenapfel  
Schafsnase

Trierer Weinapfel  
Wiltshire  
Winterrambur

#### **Birnen:**

Gute Graue  
Katzenkopf  
Mollebusch  
Nordhäuser Forellenbirne  
Oberösterreichischer Weinbirne  
Pastorenbirne  
Philippsbirne  
Schweizer Wasserbirne

#### **Sonstige Obstarten:**

Fränkische Hauszwetschge  
Walnuß ( Juglans regia )  
Vogelkirsche ( Prunus avium )

### 8.4 Klettergehölze, Schlingpflanzen

*hoch- bis starkwachsend, stark ausbreitend:*

|                   |                                                                              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Waldrebe          | Clematis vitalba,                                                            |
| Anemonen-Waldrebe | Clematis montana (Rubens)                                                    |
| Wilder Wein       | Parthenocissus quinquefolia (sehr stark ausbreitend)                         |
| Jungfernbrebe     | Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (sehr stark ausbreitend, Haftwurzeln) |
| Efeu              | Hedera helix (Schatten)                                                      |
| Knöterich         | Polygonum bistorta (sehr stark ausbreitend, schnellwachsend)                 |

*mittelhoch wachsend:*

|               |                                                           |
|---------------|-----------------------------------------------------------|
| Waldreben     | Clematis Hybriden in Sorten                               |
| Alpenwaldrebe | Clematis alpina                                           |
| Geißblatt     | Lonicera spec. L. caprifolium, L. henryi, L. x heckrottii |
| Kletterrosen  | Rosa spec.                                                |

(oder vergleichbare Arten und Sorten)

Aufgestellt: Würzburg 21.01. 2000, ergänzt 06.04.2000, 27.04.2000

**KAISER + JURITZA**

Landschaftsarchitekten - Dipl.- Ing.  
Textorstraße 14, 97070 Würzburg  
Tel.: 0931 - 56517 Fax: 56527

## **Anlage A1**

### **Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Übersicht Gesetze und Leitfaden**

#### **Baugesetzbuch (BauGB, § 1 Abs. 5 Satz 7 und § 1a Abs. 1-3)**

- Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen (...) gemäß §1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (...)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, § 1, Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege)**

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden.

#### **§8 und 8 a Bundesnaturschutzgesetz / Anwendung der Eingriffsregelung**

Im Paragraph 8 des Bundesnaturschutzgesetzes wird die Regelung von Eingriffen in Natur und Landschaft behandelt. Dabei sind folgende Vorgaben verbindlich zu beachten und anzustreben:

- Vermeidung von Eingriffen
- Verminderung von Eingriffen,
- Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen (gleichartiger Ausgleich)
- Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen (gleichwertiger, andersartiger Ausgleich)

Nach der Einfügung des § 8 a in das Bundesnaturschutzgesetz ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bauleitplanverfahren vorzusehen, in Bayern ist ihre Anwendung jedoch bis zum 31.12.2000 freigestellt, soweit den Belangen von Natur und Landschaft auf andere Weise Rechnung getragen werden kann.

#### **Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung'**

Für die Anwendung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' empfohlen (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, September 1999).

## Anlage A 2

### Auszug aus der Artenschutzkartierung der Stadt Schweinfurt 1987/88 Kartierte Arten an den Biotopen Nr. 15, 39, 41, 42, 43, 44, 45

Im Planungsbereich befindet sich **teilweise Biotop Nr. 39**

Schutzstatus nach der Roten Liste Bayern (1983)

1a, 1b Stark gefährdet

2a, 2b Gefährdet

\* `Seltene Art`

| Kartierte Art    | Schutzstatus Rote Liste | Kartierte Art    | Schutzstatus Rote Liste |
|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| Wacholderdrossel |                         | Buchfink         |                         |
| Singdrossel      |                         | Goldammer        |                         |
| Amsel            |                         | Haussperling     |                         |
| Gartenrotschwanz | *                       | Feldsperling     |                         |
| Hausrotschwanz   |                         |                  |                         |
| Nachtigall       | *                       | Stockente        |                         |
| Rotkehlchen      |                         | Sperber          | 2a                      |
| Feldschwirl      |                         | Turmfalke        |                         |
| Teichrohrsänger  | *                       | Rebhuhn          | 2b                      |
| Sumpfrohrsänger  | *                       | Jagdfasan        |                         |
| Gelbspötter      |                         | Blaßralle        |                         |
| Mönchsgrasmücke  |                         | Ringeltaube      |                         |
| Gartengrasmücke  |                         | Türkentaube      |                         |
| Dorngrasmücke    | 2b                      | Kuckuck          |                         |
| Klappergrasmücke | *                       | Grünspecht       |                         |
| Zilpzalp         |                         | Grauspecht       |                         |
| Fitis            |                         | Buntspecht       |                         |
| Waldlaubsänger   |                         | Wendehals        | 2b                      |
| Grauschnäpper    |                         | Pirol            | *                       |
| Trauerschnäpper  | *                       | Rabenkrähe       |                         |
| Heckenbraunelle  |                         | Elster           |                         |
| Bachstelze       |                         | Eichelhäher      |                         |
| Bergstelze       |                         | Kohlmeise        |                         |
| Neuntöter        | 2a                      | Blaumeise        |                         |
| Star             |                         | Sumpfmehse       | *                       |
| Grünling         |                         | Schwanzmeise     | *                       |
| Stieglitz        |                         | Kleiber          |                         |
| Hänfling         |                         | Gartenbaumläufer |                         |
| Girlitz          |                         | Zaunkönig        |                         |
| Gimpel           |                         |                  |                         |