



STADT OBERASBACH
LANDKREIS FÜRTH

BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 03/1 „Westlich der Sudetenstraße“
2. Änderung

Stand 23. April 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass zur Planung und Aufgabenstellung	3
1.1 Baugrundstücke	3
1.2 Birkenwäldchen	3
2. Geltungsbereich	4
3. Erläuterung der Festsetzungen	4
4. Flächenbilanzierung für Ausgleichsfaktoren	4
4.1 Zuordnung - Bestand	4
4.2 Zuordnung - neu zu entwickelnder Zustand	6
4.3 Bilanz	7
5. Verfahren	7
6. Änderung des Durchführungsvertrages	7

Begründung

Stadt Oberasbach – Bebauungsplan Nr. 03/1 „Westlich der Sudetenstraße“ 2. Änderung

1. Anlass und Aufgabenstellung

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag der Erbgemeinschaft Jäger die innerhalb der privaten Hausgärten auszugleichenden 167,60 Wertpunkte aus dem Ökokonto bereitzustellen. Zudem konnte der Bestand von 11 Birken auf einer öffentlichen Fläche nicht erhalten werden.

1.1 Baugrundstücke

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/1 „Westlich der Sudetenstraße“ vom 3. Juni 2004 ist geregelt, dass der gesamte naturschutzrechtliche Ausgleich für die Wohnbebauung durch Pflanzungen in den Hausgärten erbracht wird.

Insgesamt handelt es sich um 167,60 Wertpunkte, Berechnung siehe Begründung 4. Punkt.

Wie sich aus Kontrollen ergab, wurden die Ausgleichspflanzungen / Begrünungsmaßnahmen nicht oder nicht vollständig auf den Baugrundstücken umgesetzt. Die Grundstücke sind alle verkauft, daher liegt es gemäß dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/1 „Westlich der Sudetenstraße“ an der Erbgemeinschaft, die vereinbarten Pflanzungen ggf. privatrechtlich durchzusetzen.

Die Erbgemeinschaft Jäger beantragte, die auszugleichenden 167,60 Wertpunkte aus dem Ökokonto der Stadt Oberasbach bereitzustellen.

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss fasste zu diesem Antrag am 12.11.2012 den Beschluss, die auszugleichenden 167,60 Wertpunkte aus dem Ökokonto der Stadt Oberasbach abzubuchen.

1.2 Birkenwäldchen

Im Bebauungsplan Nr. 03/1 „Westlich der Sudetenstraße“ vom 3. Juni 2004 ist weiterhin geregelt, dass 11 an der Ostseite der Fl.Nr. 85, Gemarkung Oberasbach, stehende Birken in ihrem Bestand zu sichern sind (siehe Bebauungsplansatzung § 4 Abs. 2 Nr. 1 letzter Absatz und Begründung Pkt. 6.5 letzter Satz).

Gemäß der 1. Änderung vom 29. Januar 2007 (siehe Begründung zur 1. Änderung vom 28.06.2006, Pkt. 4.1) ergibt sich für den Bestand auf insgesamt 320 m² eine Bewertungszahl von 192,00 Wertpunkten (320 m² x 0,6 Ausgleichsfaktor).

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss fasste am 8. April 2013 den Beschluss, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Erhaltungsgebot der 11 Birken auf den Fl.Nrn. 85/10 und 85/11, Gemarkung Oberasbach, an der Sudetenstraße, mit einer Bewertungszahl von 192 Wertpunkten durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Oberasbach erfolgt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/1 „Westlich der Sudetenstraße“ liegt in der Gemarkung Oberasbach und umfasst nach der 2. Änderung die Flurstücke 85, 85/4, 85/5, 85/7, 85/8, 85/9, 85/10, 85/11, 85/12, 85/13, 84/14 und die Flurstücke 82/36, 88/4 sowie 140/2 (Teilfläche).

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,3 ha.

3. Erläuterung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes –Ausgleichsbilanzierung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich auf den farblich (grün) dargestellten privaten und öffentlichen Grünflächen auf den Fl.Nrn.: 85, 85/4, /5, /8, /13, /14 erfolgt über das Ökokonto der Stadt Oberasbach.

4. Flächenbilanzierung für Ausgleichsfaktoren

4.1 Zuordnung der Eingriffsflächen und Ausgleichsfaktoren – Bestehender Zustand

Flurnummern 85/10 und 85/11

Auf den Flurnummern 85/10 und 85/11 bestand nach dem Bebauungsplan Nr. 03/1 „Westlich der Sudetenstraße“ vom 03.06.2004 das Erhaltungsgebot „Birkenwäldchen“ für insgesamt 11 Birken.

Grundstück	Fläche	Ausgleichsfaktor	Bewertungszahl
Birkenwäldchen	320 m ²	0,6	192,00

Flurnummern 85, 85/4, /5, /8, /13, /14

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/1 „Westlich der Sudetenstraße“ vom 3. Juni 2004 ist geregelt, dass der gesamte naturschutzrechtliche Ausgleich für die Wohnbebauung durch Pflanzungen in den Hausgärten erbracht wird.

Lt. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/1 „Westlich der Sudetenstraße“ sind private Grünflächen entsprechend der Anlagen 3 und 9 anzulegen, die Pflanzung hat spätestens zwölf Monate nach dem Bezug der Häuser zu erfolgen.

Verpflichtung	Wertpunkteansatz
Fl.Nr. 85/13, Gemarkung Oberasbach, Sudetenstraße 38, <u>Festgesetzte Pflanzung:</u> 1 Obstbaum (Halbstamm; Pflanzqualität 14-16 cm) 1 Baum zu erhalten 1 Hainbuche Carpinus Betulus 1 Roter Hartriegel Cornus Sanguinea 1 Pfaffenhütchen Euonimus Europaeus (Sträucher als Ballenware 100/125 cm) 1 Feldrosengruppe Rosa Arvensis	$10 \text{ m}^2 \times 0,8 = 8,0$ $10 \text{ m}^2 \times 0,8 = 8,0$ $15 \text{ m}^2 \times 0,8 = 12,0$ $2 \text{ m}^2 \times 0,6 = 1,2$ $2 \text{ m}^2 \times 0,6 = 1,2$ $2 \text{ m}^2 \times 0,4 = \underline{0,8}$ = 31,20
Fl.Nr. 85/4, Gemarkung Oberasbach, Sudetenstraße 36, <u>Festgesetzte Pflanzung:</u> 1 Obstbaum (Halbstamm ; Pflanzqualität 14-16 cm) 1 Feldhorn- Acer Campestre 1 Roter Hartriegel Cornus Sanguinea 1 Pfaffenhütchen Euonimus Europaeus (Sträucher als Ballenware 100/125 cm) 3 Feldrosengruppen Rosa Arvensis	$10 \text{ m}^2 \times 0,8 = 8,0$ $15 \text{ m}^2 \times 0,8 = 12,0$ $2 \text{ m}^2 \times 0,6 = 1,2$ $2 \text{ m}^2 \times 0,6 = 1,2$ $6 \text{ m}^2 \times 0,4 = \underline{2,4}$ = 24,80
Fl.Nr. 85/5, Gemarkung Oberasbach, Sudetenstraße 34, <u>Festgesetzte Pflanzung:</u> 1 Obstbaum (Halbstamm, Pflanzqualität 14-16 cm) 1 Hainbuche Carpinus Betulus 1 Eberesche Sorbus Aucuparia 1 Wildbirne Pyrus Communis 4 Pfaffenhütchen Euonimus Europaeus 3 Rote Hartriegel Cornus Sanguinea 2 Liguster Ligustrum Vulgare (Sträucher als Ballenware 100/125 cm) 4 Feldrosengruppen Rosa Arvensis	$10 \text{ m}^2 \times 0,8 = 8,0$ $15 \text{ m}^2 \times 0,8 = 12,0$ $10 \text{ m}^2 \times 0,8 = 8,0$ $10 \text{ m}^2 \times 0,8 = 8,0$ $8 \text{ m}^2 \times 0,6 = 4,8$ $6 \text{ m}^2 \times 0,6 = 2,4$ $4 \text{ m}^2 \times 0,6 = 3,6$ $8 \text{ m}^2 \times 0,4 = \underline{3,2}$ = 50,00
Fl.Nr. 85/8, Gemarkung Oberasbach, Sudetenstraße 32, <u>Festgesetzte Pflanzungen:</u> 1 Obstbaum (Halbstamm, Pflanzqualität 14-16 cm) 1 Eberesche Sorbus Aucuparia 1 Weißdorn (eingrifflicher) Crataegus Monogyna 1 Feldhorn- Acer Campestre 1 Hainbuche Carpinus Betulus 2 Pfaffenhütchen Euonimus Europaeus 1 Roter Hartriegel Cornus Sanguinea 1 Liguster Ligustrum Vulgare (Sträucher als Ballenware 100/125 cm) 1 Feldrosengruppe Rosa Arvensis	$10 \text{ m}^2 \times 0,8 = 8,0$ $10 \text{ m}^2 \times 0,8 = 8,0$ $10 \text{ m}^2 \times 0,8 = 8,0$ $10 \text{ m}^2 \times 0,8 = 8,0$ $10 \text{ m}^2 \times 0,8 = 8,0$ $4 \text{ m}^2 \times 0,6 = 2,4$ $2 \text{ m}^2 \times 0,6 = 1,2$ $2 \text{ m}^2 \times 0,6 = 1,2$ $2 \text{ m}^2 \times 0,4 = \underline{0,8}$ = 45,60
Fl.Nr. 85/14, Gemarkung Oberasbach, Sudetenstraße 30, <u>Festgesetzte Pflanzungen:</u> 1 Obstbaum (Halbstamm, Pflanzqualität 14-16 cm)	$10 \text{ m}^2 \times 0,8 = 8,0$

Fl.Nr. 85, Gemarkung Oberasbach, Sudetenstraße 28, <u>Festgesetzte Pflanzungen:</u> 1 Obstbaum (Halbstamm, Pflanzqualität 14-16 cm)	10 m² x 0,8 = 8,00
---	--------------------------------------

167,60

Damit ergibt sich für den bestehenden Zustand eine Gesamtbewertungszahl von 192 Wertpunkten für das „Birkenwäldchen“ und 167,60 Wertpunkten für die Hausgärten.

4.2 Zuordnung der Eingriffsflächen und Ausgleichsfaktoren – Neu zu entwickelnder Zustand

Erläuterungen zum Ökokonto der Stadt Oberasbach:

Aufstellungsbeschluss Ökokonto:

In der Sitzung des Stadtrates am 20.02.2006 erfolgte der Beschluss zur Aufstellung eines Ökokontos der Stadt Oberasbach.

Streuobstwiese in Buchschwabach als Maßnahme für das Ökokonto

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Werteliste der Stadt Oberasbach nach Biotop- / Nutzungstypen“. Die früher landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer Größe von ca. 18.000 m² haben einen Bestandwert von 0,3 je m² somit einen Gesamtansatz von 5.400 Wertpunkten (WP). Durch die Anlegung einer Streuobstwiese wurde dieser Ansatz um 0,3 WP gesteigert und somit ein Entwicklungswert von 0,6 Wertpunkte je m² erbracht. Der Gesamtwertpunkteansatz für eine Streuobstwiese beträgt 10.800 Wertpunkte, somit wird eine Werterhöhung dieser Fläche um 5.400 Wertpunkte erzielt.

*Diese Steigerung um **5.400 WP** wird zu einem **Guthaben im Ökokonto**.*

Flurnummern 85/10 und 85/11

Die benötigten 192 Wertpunkte zur Realisierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf den öffentlichen Grünfläche erfolgt vollständig über das Ökokonto der Stadt Oberasbach.

Grundstück	Bewertungszahl	Startguthaben Ökokonto	Endguthaben Ökokonto
Birkenwäldchen	192,00	5.400,00	5.208,00

Flurnummern 85, 85/4, /5, /8, /13, /14

Die benötigten 167,60 Wertpunkte zur Realisierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf den privaten Grünfläche/ Hausgärten erfolgt vollständig über das Ökokonto der Stadt Oberasbach.

Grundstück	Bewertungszahl	Startguthaben Ökokonto	Endguthaben Ökokonto
Hausgärten	167,60	5.208,00	5.040,40

4.3 Bilanz

Dem bestehenden Zustand mit einer Bewertungszahl von 192 für das öffentliche Birkenwäldchen und 167,60 für die privaten Hausgärten steht der Wert von 5.400 des Ökokontos der Stadt Oberasbach gegenüber. Die festgesetzten Maßnahmen „öffentliche Grünflächen“ und „private Hausgärten“ bilden gleichzeitig einen angemessenen grünordnerischen Abschluss und Rahmen des Bebauungsgebietes.

5. Verfahren

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03/1 „Westlich der Sudetenstraße“ kann nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Satz 1 Alternative 1 BauGB sind gegeben, d.h. unter anderem, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere „die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) bestehen. Eine Umweltprüfung findet nicht statt. Eine Reduzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt durch die Änderung nicht. Es handelt sich nicht um eine Reduzierung der Wertpunkthöhe bzw. des Kompensationsbedarfs sondern lediglich um eine Änderung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs durch die Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Oberasbach.

6. Änderung des Durchführungsvertrages

Aufgrund der Abbuchung aus dem städtischen Ökokonto ist der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/1 zu ändern. Es wird insbesondere auch auf die Sicherungsmaßnahmen für die bisher vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen verzichtet.

Oberasbach, den 23.04.2013
Stadt Oberasbach
Bauamt