

Gemeinde Bellenberg

3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlholz"

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 18.11.2019

Ergebnisvermerk

Anlass: Orts-Termin zu Eingrünung und Ausgleich

Datum: 15.11.2019

Ort: Änderungsbereich des Bebauungsplanes: Erweiterungsfläche des Grundstücks Metallwerkstatt Mang, Plattenacker 7, Bellenberg sowie angrenzende geplante Ausgleichsfläche

Teilnehmer: — Fr. Domdey, Landratsamt Neu-Ulm Untere Naturschutzbehörde
— Hr. Mang, Metallwerkstatt Mang (Vorhabenträger)
— Hr. Steinbrecher, Bauhofleiter Gemeinde Bellenberg
— Hr. Rehmann (Stadtplanung, Projektkoordination) und Fr. Dr. Ernst (Landschaftsplanung), Büro Sieber, Lindau (B)

1. Allgemein

- 1.1 Der ortsansässige Betrieb Metallwerkstatt Mang möchte sich erweitern und im Bereich der Fl.-Nrn. 760/3 und 761 einen Anbau an seine Halle vornehmen. In Richtung Süden ist die Anlage zusätzlicher Mitarbeiter-Stellplätze geplant. Durch den Erweiterungsbau entfallen die bislang am östlichen Grundstücksrand vorhandenen Gehölze.
- 1.2 Im Rahmen des Orts-Termins ist zu klären, inwiefern ein Ersatz für die wegfallende Eingrünung notwendig ist und welche Ausgleichsmaßnahmen auf dem südlich liegenden Teil der Fl.-Nr. 761 umgesetzt werden sollen.

2. Eingrünung

- 2.1 Da unmittelbar östlich angrenzend eine Böschung mit einem biotopkartierten Feldgehölz angrenzt und das Baugrundstück daher aus dieser Richtung nicht einsehbar ist, werden eingrünende Pflanzungen am Ostrand des Baugrundstücks nicht für zwingend erforderlich gehalten. Derzeit sind vom Vorhabenträger hier Strauchpflanzungen vorgesehen, die auch in den Bebauungsplan übernommen werden sollen.

- 2.2 Um auch von Norden her eine Eingrünung zu gewährleisten, soll entlang der nördlichen Grenze des Erweiterungsbereichs ein 3,00 m breiter Grünstreifen bis zu den bestehenden (und entfallenden) Gehölzen festgesetzt werden. In diesem Bereich sollen ebenfalls Sträucher gepflanzt werden.
3. Abgrenzung der Baufläche
- 3.1 Der Grünstreifen an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes soll von 4,00 m auf 3,00 m verkleinert werden, die Gewerbegebietsfläche wird entsprechend um 1,00 m vergrößert. Die Baugrenze soll bis unmittelbar an den Grünstreifen heranreichen.
- 3.2 Die Gewerbegebietsfläche wird in Richtung Süden um etwa 10 m verlängert, um hier die geplanten Mitarbeiter-Parkplätze realisieren zu können.
4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich
- 4.1 Die entfallenden Gehölze werden mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 in die Bilanzierung eingestellt, die von der Erweiterung betroffene, eher extensiv genutzte Wiese mit einem Kompensationsfaktor von 0,8. Hierdurch ergibt sich nach Durchführung der unter Punkt 2.2 und Punkt 3 genannten Änderungen ein Kompensationsbedarf von 1.835 m². Dies entspricht der Größe der planinternen Ausgleichsfläche.
- 4.2 Der Ausgleich soll auf dem südlichen Teil der Fl.-Nr. 761 stattfinden. Im nördlichen Teil der Ausgleichsfläche ist die Anlage einer Versickerungsmulde (bewachsene Erdmulde) geplant. Sofern diese naturnah gestaltet wird, kann sie in die Ausgleichsfläche mit einbezogen werden bzw. sogar zu einer Aufwertung der Fläche um bis zu zwei Wertstufen führen. Wichtig sind flache Böschungswinkel, natürlich ausgeformte Uferlinien und ein naturnaher Bewuchs, z.B. Rohrkolben- oder Schilfröhricht an den Rändern und eine Mischung aus Hochstauden, Binsen und Seggen im Zentrum. Randlich können auch einzelne Gehölze (z.B. Weidensträucher) gepflanzt werden.
- 4.3 Der südliche Teil der Ausgleichsfläche soll mit einem Feldgehölz bepflanzt werden. Hierbei bietet sich eine Höhenstaffelung von Norden nach Süden an: Im Anschluss an den Versickerungsbereich können Bäume und im Schutzbereich unter der Freileitung Sträucher gepflanzt werden. Im äußersten Süden bietet sich alternativ zu weiteren Strauchpflanzungen auch die Anlage einer Blühfläche (mehrjährige Blühmischung, u.a. als Bienenweide).
- 4.4 Bei den Pflanzungen sollten ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze genutzt werden. Die potenziell natürliche Vegetation ist am Standort ein Eschen-Hainbuchen-Wald, so dass sich bei den Baum-Arten insbesondere Esche, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle sowie – als Bäume 2. Wuchsklasse – Hainbuche, Flatter-Ulme, Grau-Erle und Trauben-Kirsche anbieten. Als Sträucher kommen u.a. Blutroter Hartriegel, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Haselnuss, Holunder, Pfaffenhütchen und Weißdorn in Frage.

5. Bestehende Gehölze

- 5.1 Die am Ostrand des Baugrundstücks bestehenden Gehölze wurden durch Hrn. Böhm, Ornithologe beim Büro Sieber, auf das Vorkommen von Brutplätzen geprüft. Es fanden sich keine Höhlen oder Nester. Die vom Vorhabenträger angebrachten Nistkästen an den bestehenden Gebäuden und an weiter westlich stehenden größeren Bäumen sind jedoch besetzt. Diese Nistkästen sind von der Planung nicht berührt und bleiben erhalten.
- 5.2 Da bei der Rodung der Gehölze die Vogelschutzzeiten zu beachten sind, empfiehlt es sich, bereits im kommenden Winter (d.h. bis 28.02.2020) die Gehölze zu entfernen. Bei einer Baugenehmigung im Sommer 2020 könnten sonst längere Wartezeiten bis zum möglichen Baubeginn entstehen.

6. Weitere Vorgehensweise

- 6.1 Hr. Mang wird sich bzgl. der geplanten Entwässerungsanlagen mit einem entsprechenden Ingenieurbüro in Verbindung setzen. In Zusammenarbeit mit diesem Erschließungsplaner/Geotechniker wird für den Erweiterungsbau ein Entwässerungskonzept erstellt.
- 6.2 Das Büro Sieber erstellt den Bebauungsplan-Entwurf und arbeitet dabei das Entwässerungskonzept sowie die oben angeführten Ausgleichsmaßnahmen ein.
- 6.3 In Abstimmung mit der Gemeinde kann zu Beginn des kommenden Jahres der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und ein förmliches Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

i.A. H. Ernst

Abdruck per E-Mail an:

- Fr. Domdey
- Hrn. Mang
- Hrn. Schmalfuß