



Gemeinde Sonderhofen
Landkreis Würzburg

Begründung zum Grünordnungsplan für das Dorfgebiet „Hirtengarten“

Aufgestellt:

THOMAS STRUCHHOLZ

Eremitenmühlstr. 9
97209 Veitshöchheim

Freier Landschaftsarchitekt, eingetr. Stadtplaner ByAK
zertifizierter Friedhofsplaner nach RAL 502/2
Gutachter für Friedhofswesen

Dozent für Friedhofsbetrieb an der Hochschule Geisenheim University
Dozent Meisterkurse Dt. Bestatterverband Düsseldorf - Münsterstadt
Dozent AGL Nord Schwabach, Hygieneinspektoren für BY, BW, RP, SL

Stand: 20.09.2018

12.1 Rechtsgrundlagen und Anlass

Die Gemeinde Sonderhofen plant im Ortsteil Sachsenheim die Ausweisung eines Dorfgebietes.

Der Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen verbindliche Rechtskraft. Der Grünordnungsplan einschließlich der grünordnerischen Begründung wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Vollzug der Grünordnungsmaßnahmen ist seitens der zuständigen Behörden zu überprüfen.

12.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Sachsenheim.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen im Norden und Osten bestehende Siedlungsflächen an, westlich und südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 308 m ü. NN.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen „Lindenstraße“ und Birkenstraße“.

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet ausgewiesen und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,84 ha.

	Fläche in ha
Verkehrsfläche	0,03
Nettobaufläche	0,77
Private Grünflächen	0,04
gesamt	0,84

12.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen mit Stand September 1999 bzw. erweiterte Auflage mit Stand Januar 2003 zugrunde.

Gemäß dem Leitfaden steht je nach Planungsfall für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung.

Da gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (s. Leitfaden S. 6) nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können (z.B. bei 2.1 Arten und Lebensräume), wird das Regelverfahren angewendet.

12.3.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Naturraum Ochsenfurter- und Gollachgau.

Auf den fruchtbaren lehmigen Lößböden wird intensiver Ackerbau betrieben. Durch die intensive Landnutzung sind große Teile des Naturraums arm an gliedernden Strukturen. Das Plangebiet ist durch Gartenflächen, eine Obstwiese und intensive Ackernutzung geprägt.

Für das Plangebiet ergibt sich hinsichtlich der Lebensraumtypen folgende Flächenverteilung:

Lebensraum	ca. Eingriffsfläche in ha
Gartenflächen mit Einbauten	0,32
Obstwiese	0,19
Obstwiese, biotopkartiert	0,05
Grasweg	0,04
Acker	0,24
gesamt	0,84



Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes (*magenta umrandet*)
(rot schraffiert: Biotopkartierung)
Darstellung ohne Maßstab

Im Einwirkungsbereich des Vorhabens lassen sich die Umwelt und ihre Bestandteile wie folgt beschreiben:

Arten und Lebensräume

Am Südwestrand des Plangebietes befindet sich eine kartierte Fläche der amtlichen Biotopkartierung, die unter der Objektnummer 6425-0065-001 („Streuobstbestände bei Sachsenheim“) erfasst ist.








Im Plangebiet befinden sich weder gemäß § 30 BNatSchG noch gemäß Art. 23 BayNatSchG geschützte Flächen.

Im Südwestrand des Plangebietes befindet sich eine kartierte Fläche der amtlichen Biotopkartierung, die unter der Objektnummer 6425-0065-001 („Streuobstbestände bei Sachsenheim“) erfasst ist.

Im Plangebiet befinden sich weder gemäß § 30 BNatSchG noch gemäß Art. 23 BayNatSchG geschützte Flächen.



Biototyp/Nutzung

-  Grenze Geltungsbereich
-  Gebäude
-  Acker
-  Garten
-  Obstwiese
-  Grasweg
- nachrichtlich:
-  Fläche der Biotopkartierung (mit Biotopnummer)
6425-0064-002

Bestandsplan
Darstellung ohne Maßstab

Boden

Die Böden im Plangebiet sind gemäß Bodeninformationssystem Bayern als lehmige Lößböden beschrieben. Infolge der Versiegelung von Teilflächen werden die Bodenfunktionen, insbesondere die Speicher- und Reglerfunktion und die biotischen Lebensraumfunktionen in mittlerem Maße beeinträchtigt.

Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen. Auch Grundwasser, Quellen und Quellfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt im Ortsrandbereich Sachsenheims und schließt westlich und südlich an bestehende Siedlungsflächen an. Das Bauvorhaben beeinträchtigt keine exponierten Landschaftsteile. Die Ortsrandlage erfüllt eine lokale Funktion als siedlungsnaher Erholungsraum.

Klima

Durch das Vorhaben werden weder Frischluftschneisen noch Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion bzw. Flächen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen.

Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, ist das Gebiet zunächst - durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter - in eine Kategorie gemäß seiner Bedeutung für Natur und Landschaft (s. Leitfaden Listen 1a bis 1c auf S. 25 und Matrix Abb. 7 auf S. 13) einzustufen.

Die Lebensräume des Plangebietes sind infolge einer gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter den folgenden Kategorien zuzuordnen:

Kategorie I: Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Acker, Grasweg

Kategorie II: Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Gartenflächen mit Einbauten, Obstwiese

Kategorie III: Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Obstwiese, biotopkartiert

12.3.2 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Beachtung des Vermeidungsgebotes

Gemäß BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können, zu unterlassen. Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 2 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln.

Beim Vorhaben wurde das Vermeidungsgebot durch die Gemeinde Sonderhofen insofern beachtet, dass weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG geschützte Flächen in Anspruch genommen werden.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- Vermeidung von Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Eingrünung des Gebietes durch die Ausweisung von Grünflächen

Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im Wesentlichen dient dazu die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ). Entsprechend dem Versiegelungs- und Nutzungsgrad ist das Gebiet gemäß dem Leitfaden (s. Matrix Abb. 7 auf S. 13) zu untergliedern.

Für die Plangebietsflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Aufgrund der Grundflächenzahl des Baugebietes werden die Plangebietsflächen dem **Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** zugeordnet.

12.3.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Zur Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen werden die in Kategorien hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung eingestuftten Gebiete mit der Zuordnung des Gebietes im Hinblick auf die Eingriffsschwere überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich ein oder mehrere Gebiete mit einer homogenen Beeinträchtigungsintensität. Die Flächengrößen sind zu ermitteln und den weiteren Berechnungen zugrunde zu legen. In einer Matrix (s. Leitfaden Abb. 7 auf S. 13) sind den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten (Felder A I bis B III) Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen der für den vorliegenden Planungsfall zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme (Kategorien I und II) und der Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs (Typ A) werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde für das Plangebiet folgende Kompensationsfaktoren abgeleitet:

- Für die Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild „Acker“ wird der Faktor 0,4 angesetzt.

Fläche: 0,24 ha

- Für die Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild „Grasweg“ wird der Faktor 0,6 angesetzt.

Fläche: 0,04 ha

- Für die Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild „Gartenflächen mit Einbauten“ wird der Faktor 0,8 angesetzt.

Fläche: 0,32 ha

- Für die Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild „Obstwiese“ wird der Faktor 1,0 angesetzt.

Fläche: 0,19 ha

- Für die Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild „Obstwiese, biotopkartiert“ wird der Faktor 3,0 angesetzt.

Fläche: 0,05 ha

Im Rahmen der Planung werden private Grünflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als Grünfläche und einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung generell eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht. Die Anrechnung der privaten Grünflächen ist bei der Festlegung der Faktoren bereits mit berücksichtigt.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

Einstufung in Kategorie I:

0,24 ha x Faktor 0,4 = 0,0960 ha

0,04 ha x Faktor 0,6 = 0,0240 ha

Einstufung in Kategorie II:

0,32 ha x Faktor 0,8 = 0,2560 ha

0,19 ha x Faktor 1,0 = 0,1900 ha

Einstufung in Kategorie III:

0,05 ha x Faktor 3,0 = 0,1500 ha

Ausgleichsbedarf gesamt: 0,7160 ha

Für das Bauvorhaben wurde der folgende Bedarf an externen Ausgleichsflächen ermittelt:

0,7160 ha

12.3.4 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Die grundsätzliche Eignung einer potenziellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann. Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit in Betracht. Ein hoher naturschutzfachlicher Ausgangswert kann den Ausgleichsumfang erhöhen. Bereits ökologisch wertvolle Flächen sind nicht geeignet, es sei denn, ihre ökologischen Qualitäten können noch weiter aufgewertet werden.

Im Regelfall ist eine Fläche dann um Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung um eine Stufe möglich ist (z.B. Aufwertung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu Flächen mittlerer Bedeutung; vgl. Leitfaden Listen 1a bis 1c).

Abweichend davon kann der Ausgleich durch Wertverbesserung innerhalb einer Kategorie mittels Flächenzuschlag erreicht werden. Eine Wertverbesserung durch Überspringen einer Kategorie rechtfertigt einen Flächenabschlag.

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen eignen sich von den im Einzelfall in Frage kommenden Maßnahmen besonders diejenigen Ausgleichsmaßnahmen, die einen möglichst engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes herstellen.

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wurde für das Plangebiet ein Bedarf an externen Ausgleichsflächen von 0,6660 ha errechnet.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes steht die folgende Fläche als Ausgleichsfläche zur Verfügung:

Fl.Nr. 267 (Katasterfläche: 1,0599 ha), Gemarkung Sonderhofen

Für die Fl.-Nr. 267 gilt:

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für diese Fläche folgende Festsetzung:

- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fl.-Nr. 267, Gemarkung Sonderhofen, wird dem B-Plan Dorfgebiet „Hirtengarten“ als Bestandteil - Externe Ausgleichsfläche - zugeordnet.

Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird der Ausgangszustand der östlichen Grundstücksfläche (ab Grundstücksknick = 0,5920 ha) als Ackerland gewertet.

Einstufung gemäß Leitfaden:

Ausgangszustand Acker – Kategorie I, oberer Wert

Entwicklungsziel: artenreiches extensiv genutztes Grünland (Mahd ab 15.06., keine Düngung – Kategorie II, oberer Wert

Demnach kann diese Fläche um eine ganze Stufe aufgewertet werden, d.h. die Wertung als Ausgleichsfläche erfolgt mit dem Faktor 1,0.

Der Ausgangszustand der westlichen Grundstücksfläche (ab Grundstücksknick = 0,4679 ha) als Intensivgrünland gewertet.

Einstufung gemäß Leitfaden:

Ausgangszustand Intensivgrünland – Kategorie I, oberer Wert

Entwicklungsziel: artenreiches extensiv genutztes Grünland (Mahd ab 15.06., keine Düngung mit Anlage von Grabenaufweitungen und Retentionsmulden – Kategorie II, unterer-mittlerer Wert

Demnach kann diese Fläche um eine halbe Stufe aufgewertet werden, d.h. die Wertung als Ausgleichsfläche erfolgt mit dem Faktor 0,5.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a werden auf der Fl.-Nr. 267, Gemarkung Sonderhofen folgende Pflanzbindungen festgesetzt:

- Umwandlung von Acker / Intensivgrünland in artenreiches, extensiv genutztes Grünland durch extensive Pflege durch Mahd, max. 2 x jährlich ab dem 15.06. Das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist nur nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde erlaubt. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Fläche nicht gestattet.
- Anlage von Grabenaufweitungen und Retentionsmulden (variable Böschungsgestaltung, ungleichmäßige Ausformung der Retentionsraumsohle) auf einer Fläche von ca. 1.000 m²



Blick auf den Südrand der Fl.Nr. 267 in östliche Richtung

Berechnung des Ausgleichswertes:

0,5920 ha x Faktor 1,0 = 0,5920 ha

0,4679 ha x Faktor 0,5 = 0,2336 ha

gesamt 0,8256 ha

Der errechnete Ausgleichsbedarf beträgt 0,7160 ha.

Dieser wird dem Bebauungsplan „Hirtengarten“ als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Im Rahmen der Bilanzierung verbleibt ein Ausgleichsüberschuss im Umfang von 0,0996 ha (0,8256 ha – 0,7160 ha = 0,0996 ha), der auf das Ökokonto der Gemeinde Sonderhofen gebucht werden kann.

12.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur zulässig im Zeitraum 1. Oktober bis 28. (29.) Februar.

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grünflächen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16)

- Anlage einer Randeingrünung am Westrand des Plangebietes als Abgrenzung zur offenen Landschaft auf privaten Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzauswahl: Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Vogelbeere, Kornelkirsche, Holunder, Liguster, Wildrosen).

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss funktionsfähig bereitzustellen sind umzusetzen.

Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Konfliktvermeidende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für das Vorkommen von folgenden besonders geschützten Tierarten erforderlich, um potenzielle Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden:

Fledermäuse

Geeignete Maßnahmen:

- Aufhängen von 3 Fledermauskästen, z.B. Fledermaushöhle 2F Fa. Schwegler

Vögel

Geeignete Maßnahmen:

- Aufhängen von 5 Nistkästen für Vögel

(2 Vogelnistkästen Fa. Schwegler, Nisthöhle Typ 3SV, Einflugöffnung 34 mm,

2 Vogelnistkästen Fa. Schwegler, Nisthöhle Typ 1B, Einflugöffnung 26 mm,

1 Vogelnistkästen Fa. Schwegler, Halbhöhle Typ 2HW)

Die naturschutzfachlichen Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung (Aufhängen der Nist- und Fledermauskästen im Obstgürtel um die Gemeinde Sächsenheim) sind noch vor Baubeginn umzusetzen.

Aufgestellt: Veitshöchheim, 18.06.2018

geändert: Veitshöchheim, 20.09.2018

Planungsbüro für Landschaftsarchitektur
Thomas Struchholz
Eremitenmühlstraße 9
97209 Veitshöchheim