

Teil D



Markt Obersinn

Begründung zum Grünordnungsplan zum
Bebauungsplan MDW „Tigel III“

Stand: 26.06.2023

1. Rechtsgrundlagen und Anlass

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach der gesetzlichen Definition im Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Der Markt Obersinn plant im Nordosten der Ortslage die Ausweisung eines ca. 1,37 ha großen Dörflichen Wohngebietes (MDW).

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.

2. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Obersinn. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen „Rhönstraße“ und „Am Hecklein“. Das Plangebiet wird als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen und umfasst eine Fläche von ca. 1,37 ha.

Es liegt auf der Höhe zwischen ca. 245 m und 250 m ü. NN. und das Gelände fällt in südwestliche Richtung hin ab. Das Plangebiet grenzt nördlich/nordöstlich an bestehende Wohnflächen an und ist durch Grünlandnutzung geprägt. Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünlandflächen). Das Plangebiet liegt im Naturpark „Spessart“.



Lageplan Plangebiet (Planausschnitt ohne Maßstab)
(Quelle: IB Arz, Würzburg)

Für das Vorhaben ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

	Fläche in ha
Nettogrundstücksfläche	0,8130
Verkehrsfläche	0,2660
Öffentliche Grünfläche	0,2780
Private Grünfläche	0,0150
Gesamt	1,3720

3. Bestandserfassung

Der Geltungsbereich ist durch intensive Grünlandnutzung geprägt. Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Überprüfung veranlasst, ob im Plangebiet gemäß §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte Grünlandflächen vorhanden sind. Gemäß Gutachten des Büros für Artenschutzgutachten Markus Bachmann vom 02.08.2022 handelt es sich bei den Grünlandflächen im Vorhabensgebiet nicht um nach §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte Flächen. Auf einem Grundstück befindet sich eine junge Obstwiese. In den Geltungsbereich mit einbezogen sind aus erschließungstechnischen Gründen bestehende Verkehrsflächen (Asphalt-, Schotter- und Erd-/Graswege) sowie Lager- und Gehölzflächen, die aber zum Großteil erhalten bleiben und nur für die Erschließung des Plangebietes erforderliche Verkehrsflächen kleinflächig in Anspruch genommen werden.

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung.



Bestand
(Darstellung ohne Maßstab)

Legende siehe nachfolgende Seite →

Legende

	Grenze des Geltungsbereiches
	Straße/Weg, Asphaltbelag
	Schotterweg
	Straßen-/Wegbegleitgrün
	Erd-/Grasweg
	Graben, teilw. Lagerflächen
	Lagerfläche (Holzlager)
	Grünland, intensiv genutzt (teilw. Lagerfl.)
	Gehölz
	Gartennutzung, teilw. Lagerflächen
	junge Obstwiese (Neuanpflanzung)
	Baum Bestand Ki=Kiefer

4. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung 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 1.1 Art der baulichen Nutzung und 1.2 Maß der baulichen Nutzung), wird das Regelverfahren angewendet.

4.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, ist das Gebiet (ggf. Teilflächen) 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.

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden für die durch die Planung betroffenen Lebensräume folgende Kompensationsfaktoren festgesetzt:

Für die Dörflichen Wohngebietsflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt.

Aufgrund der Grundflächenzahl des Baugebietes werden die Dörflichen Wohngebietsflächen dem

Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.

Gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist für intensiv genutzte Grünlandflächen bei Kategorie I als Ausgangswert der obere Wert der Faktorenspanne anzusetzen (gemäß Gutachten des Büros für Artenschutzgutachten Markus Bachmann vom 02.08.2022 handelt es sich bei den Grünlandflächen im Vorhabensgebiet nicht um nach §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte Flächen).

Lebensraum	Faktor
Straße/Weg, Asphaltbelag	0,0
Schotterweg	0,1
Straßen-/Wegbegleitgrün	0,3
Erd-/Grasweg	0,3
Graben (teilw. Lagerflächen)	0,3
Lagerfläche (Holzlager)	0,3
Grünland, intensiv genutzt	0,6
Gartennutzung, teilweise Lagerflächen	0,4
junge Obstwiese (Neuanpflanzung), Unterwuchs Grünland, intensiv genutzt	0,6
Gehölz	1,0

Die Kompensationsfaktoren können bei Festsetzung entsprechender grünordnerischer und sonstiger Maßnahmen reduziert werden.

Gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist ein niedriger Kompensationsfaktor gerechtfertigt, wenn umfangreiche Maßnahmen durchgeführt werden, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung (siehe Liste 2).

Aufgrund der Festsetzung folgender Maßnahmen können die Kompensationsfaktoren reduziert werden:

- a) Erhalt schutzwürdiger Gehölze
- b) Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- c) Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- d) Durchgrünung privater Flächen (Festsetzung von Baumpflanzungen auf Bauparzellen ohne Standortvorgabe)
- e) Die Beläge für die privaten Freiflächen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.
- f) Zur Reduzierung einer Abflussverschärfung aus den Privatgrundstücken ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Mindestnutzvolumen von 5.000 l anzuordnen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über diese Zisternen zu bewirtschaften.
- g) Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen können die Kompensationsfaktoren jeweils um 0,1 reduziert werden:

Lebensraum	reduz. Faktor
Straße/Weg, Asphaltbelag	0,0
Schotterweg	0,0
Straßen-/Wegbegleitgrün	0,2
Erd-/Grasweg	0,2
Graben (teilw. Lagerflächen)	0,2
Lagerfläche (Holzlager)	0,2
Grünland, intensiv genutzt	0,5
Gartennutzung, teilweise Lagerflächen	0,3
junge Obstwiese (Neuanpflanzung), Unterwuchs Grünland, intensiv genutzt	0,5
Gehölz	0,9

4.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Zur Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen werden die in Kategorien hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung eingestuft 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.

Der Flächenanteil der Lebensraumtypen im Plangebiet ist wie folgt:

Lebensraum	Fläche in m ²
Straße/Weg, Asphaltbelag	700
Schotterweg	100
Straßen-/Wegbegleitgrün	700
Erd-/Grasweg	600
Graben (teilw. Lagerflächen)	700
Lagerfläche (Holzlager)	400
Grünland, intensiv genutzt	8.000
Gartennutzung, teilweise Lagerflächen	100
junge Obstwiese (Neuanpflanzung), intensiv genutzt	2.000
Gehölz	400
gesamt	13.700

Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen im Umfang von ca. 0,28 ha ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als Grünfläche, zum Teil mit einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung generell eine Sicherung bzw. in großen Teilbereichen auch eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht. Diese Flächen sind deshalb grundsätzlich nicht als Eingriffsflächen, sondern als Ausgleichsflächen oder zumindest neutral zu werten.

öffentliche Grünflächen: ca. 0,28 ha
diese entfallen auf:

Lebensraum	Fläche in m ²
Erd-/Grasweg *	100
Lagerfläche (Holzlager) *	300
Grünland, intensiv genutzt **	1.100
Gartennutzung, teilweise Lagerflächen *	100
junge Obstwiese (Neuanpflanzung), intensiv genutzt **	900
Gehölz *	300
gesamt	2.800

* die Flächen werden in der Bilanzierung neutral gewertet

** die Flächen werden in der Bilanzierung als Ausgleichsfläche gewertet

Der Eingriffsbereich im engeren Sinn (= in Anspruch genommene Flächen ohne öffentliche Grünflächen) umfasst somit 1,09 ha (1,37 ha - 0,28 ha).

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Festlegung der Kompensationsfaktoren ergibt sich somit für den Eingriffsbereich im engeren Sinn folgender Kompensationsbedarf:

Lebensraum	Fläche	Faktor	Komp.-Wert
Straße/Weg, Asphaltbelag	700	0,0	0
Schotterweg	100	0,0	0
Straßen-/Wegbegleitgrün	700	0,2	140
Erd-/Grasweg	500	0,2	100
Graben (teilw. Lagerflächen)	700	0,2	140
Lagerfläche (Holzlager)	100	0,2	20
Grünland, intensiv genutzt	6.900	0,6	3.450
Gartennutzung, teilweise Lagerflächen	0	0,4	0
junge Obstwiese (Neuanpflanzung)	1.100	0,6	550
Gehölz	100	0,9	90
gesamt	10.900		4.490

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Für das Bauvorhaben wird somit der folgende Bedarf an Ausgleichsflächen ermittelt:

ca. 0,45 ha

4.3 Verfügbare Ausgleichsflächen

a) Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der Planung werden im Bereich der bisher intensiv genutzten Grünlandflächen öffentliche Grünflächen im Umfang von ca. 0,20 ha ausgewiesen (ca. 0,11 ha im Bereich Lebensraum „Grünland, intensiv genutzt“ und ca. 0,09 ha im Bereich Lebensraum „junge Obstwiese, intensiv genutzt“). Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als öffentliche Grünfläche und einer damit einhergehenden Nutzungsintensivierung (Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen, Pflege der Grünflächen durch extensive Grünlandnutzung, Anlage eines Lesesteinhaufens) eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht.

Auf den öffentlichen Grünflächen kann folgende Aufwertung erreicht werden:

Ausgangszustand:

- intensiv genutzte Grünlandflächen (z. T. mit junger Obstbaumanpflanzung)

Zielzustand:

- Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut)
- Entwicklung zu artenreichem Grünland (der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet); extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juli)
- Anlage eines Lesesteinhaufens

Anrechnung aus Ausgleichsfläche: Faktor 1,0

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen kann demnach ein Ausgleichswert von 0,20 ha erzielt werden.

Für das Bauvorhaben wurde der folgende Bedarf an Ausgleichsflächen ermittelt, die außerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden müssen.

ermittelter Ausgleichsbedarf für die Eingriffsfläche im engeren Sinn	0,45 ha
<u>abzüglich Kompensationswert für die öffentlichen Grünflächen im Gebiet</u>	<u>- 0,20 ha</u>
Restbedarf	0,25 ha

b) Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Der erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen im Umfang von 0,25 ha wird auf gemeindeeigenen Flächen des Marktes Obersinn bereitgestellt (siehe unter Punkt 5.).

5. Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Erhalt von bestehenden Anpflanzungen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (aus Herkunftsregion 21 Hessisches Bergland, z.B. Regio-Saatgut von Fa. Rieger-Hofmann „01 Blumenwiese“ oder vergleichbar). Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juli) erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Anlage eines Lesesteinhaufens (Einbaufläche: ca. 2,0 m lang, 2,0 m breit und mittig mindestens 0,5 m hoch; Material: Buntsandstein ohne Feinanteile, Kantenlänge mindestens 10 - 15 cm) sowie Belassen offener Bodenstellen und dünn eingesäter Wiesenbereiche;
Anlage einer Sandlinse auf der Südseite des Lesesteinhaufens mit einer Fläche von mindestens 1,0 m². Einbauort: Nordostecke Fl.Nr. 3309 westlich der bestehenden Gehölzstrukturen.

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

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

- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)

- Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.

- Flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.

- Die Beläge für die privaten Freiflächen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.

- Am Westrand des Plangebietes gilt für zwei Baugrundstücke: Einhaltung eines 3 m breiten Pufferstreifens zu bestehenden Gehölzen mit Entwicklung eines Altgrasstreifens mit einmaliger Mahd jährlich ab 15. Juli (das Mahdgut ist abzutransportieren).

Baubedingter Ausgleich

Gemäß der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden Eingriffsregelung besteht ein Bedarf an externen Ausgleichsflächen im Umfang von 0,25 ha.

Als Ausgleichsfläche stellt der Markt Obersinn das folgende gemeindeeigene Flurstück zur Verfügung:

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Fl.Nr. 2987, Gmkg. Markt Obersinn (Katasterfläche: 0,3141 ha) folgende Festsetzung:

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

Ausgangszustand:

- intensiv genutzte Grünlandflächen (gemäß Angabe Markt Obersinn: 3 x gemäht / Jahr)

Zielzustand:

- Entwicklung zu artenreichem Grünland

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

Entwicklung zu artenreichem Grünland (der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet); extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 1. Juli). Anlage eines Lesesteinhaufens in Kombination mit einem Totholzhaufen (Einbaufläche Lesesteinhaufen: ca. 2,0 m lang, 2,0 m breit und mittig mindestens 0,5 m hoch; Material: Buntsandstein ohne Feinanteile, Kantenlänge mindestens 10-15 cm) sowie Belassen offener Bodenstellen und dünn eingesäter Wiesenbereiche; Anlage einer Sandlinse auf der Südseite des Lesesteinhaufens mit einer Fläche von mindestens 1,0 m²; Einbaufläche Totholzhaufen: ca. 2,0 m lang, 2,0 m breit und mittig mindestens 1,0 m hoch; Material: Wurzelstubben, Totholz).

Fläche: 3.141 m²

Anrechnung aus Ausgleichsfläche: Faktor 1,0



6. Artenschutz

Gemäß Gutachten des Büros für Artenschutzgutachten Markus Bachmann vom 02.08.2022 sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu beachten, damit Gefährdungen vermieden oder gemindert werden:

M01: Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

M02: Die Gehölzreihe im Westen sowie im Nordosten des Vorhabensgebiets ist als Bruthabitat der Dorngrasmücke zu erhalten.

M03: Wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben. Zu den zu erhaltenden Gehölzen muss dauerhaft ein 3 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. In diesem Bereich muss ein Altgrasstreifen entwickelt werden. Hierfür muss dieser Bereich einmal jährlich, allerdings frühestens ab 15. Juli gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

M04: Fällt die Bauphase in den Brutzeitraum der Heckenbrüter, muss zu den zu erhaltenden Gehölzen ein Pufferstreifen von 3 m eingehalten werden. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch darf hier Material gelagert werden. Um dies sicherzustellen, ist der Bereich mit einem nicht verrückbaren Zaun zu sichern.

M05: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss funktionsfähig bereitzustellen und umzusetzen. Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

aufgestellt: 30.10.2022

geändert: 26.06.2023

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer
Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn