
Begründung Grünordnungsplan zum
Bebauungsplan „Hesselberg Ost“
Gemeinde Heßdorf

V O R E N T W U R F

Auftraggeber: **Gemeinde Heßdorf**
Hannberger Str. 5
91093 Heßdorf
vertreten durch 1. Bürgermeister Rehder

Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land,
Wilhelmstraße 30, 91413 Neustadt/ Aisch
Klaus Scheuber, Freier Landschaftsarchitekt

Stand der Planung: 12.07.2020



.....
Herr Horst Rehder
1. Bürgermeister

.....
Dipl. Ing. (FH) Klaus Scheuber
Freier Landschaftsarchitekt

1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz), sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens sind gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil des Bauleitplanes der Begründung beigelegt.

Inhaltliche Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen nach § 9 BauGB.

2 Planerische Vorgaben

Siehe Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes (AG STADT & LAND 12.07.2020).

3 Regelverfahren der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Eine Beschreibung und Bewertung des Planvorhabens mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält der Umweltbericht zum Bebauungsplan (AG STADT & LAND 12.07.2020).

Im Folgenden wird die Bewertung sowie die Berechnung des zu leistenden Ausgleiches, in Anlehnung an den Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` (BAYR. STAATSMINISTERIUM F. LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003) vorgenommen.

3.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Flurnummern 477; 477/3; 478/1; 479/1 (mit Bestandsgebäude) sowie Teilflächen aus den Flurnummern 478 und 479, alle Gemarkung Hesselberg.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Hesselberg. Es schließt unterschiedliche Nutzungen wie einen Spielplatz, extensive Wiesen und bereits bebaute Flächen ein. Nach Süden hin grenzt in etwa 100m Entfernung der Mohrbach an.

Bestandserfassung	Flächen- größe	Bewertung	
Pflasterflächen, Sand, teilweise versiegelt 374+111m ² =	<u>485m²</u>	Kategorie I	Unterer Wert
Intensiv gepflegte Grünflächen, Spielplatz	<u>747m²</u>	Kategorie I	Oberer Wert
Strukturarme Zier- und Nutzgärten	<u>265m²</u>	Kategorie I	Oberer Wert
Naturfern ausgebauten Gewässer	216m ²	Kategorie II	Unterer Wert
Intensiv genutztes Grünland, mäßig artenreich	<u>786m²</u>	Kategorie II	Unterer Wert
Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, mager, wechselfeucht 1.513m ² + <u>2.376m²</u> =	3.889m ²	Kategorie II	Oberer Wert
Siedlungsgehölze, überwiegend einheimische Arten	<u>150m²</u>	Kategorie II	Unterer Wert
Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume	<u>657m²</u>	Kategorie II	Oberer Wert
Degradierte, stark beeinträchtigte Feuchtsflächen 443m ² +231m ² =	674m ²	Kategorie II	Unterer Wert
Gesamtgröße der untersuchten Bereiche	7.866m ²		
<u>Gesamtgröße der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen.</u>	<u>5.463m²</u>		

Matrix nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft",
 Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2003

3.2 Einstufung der Eingriffsschwere und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs beschränkt sich analog zur Bestandserfassung- und Bewertung auf die Flurstücke auf denen tatsächlich ein Eingriff stattfindet. Das sind die Flurnummern 477; 477/3; 478; 478/1; 479/1 jeweils Gemarkung Hesselberg.

Wertigkeit der vom Eingriff betroffenen Flächen für Natur und Landschaft	Einstufung der Eingriffsschwere	
	Typ A – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	Typ B – niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ < 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
<u>Kategorie I, unterer Wert</u> Gebiete geringer Bedeutung (unterer Wert) Teilversiegelte Flächen (Sandspielflächen) 111m ² Strukturarme Zier- und Nutzgärten 265m ² Intensiv gepflegte Grünflächen, Spielplatz 747m ² Gesamtfläche: 1.123m ²	Mögliche Kompensationsfaktoren: 0,3-0,6; gewählt 0,5 <u>1.123* 0,5= 561,5m²</u>	Nicht zutreffend.

Kategorie II, unterer Wert Gebiete mittlerer Bedeutung Intensiv genutztes Grünland, mäßig artenreich 785m ² Siedlungsgehölze, überwiegend einheimische Arten 150m ² Gesamtfläche: 835m ²	Mögliche Kompensationsfaktoren 0,8-1,0; gewählt 0,8 835* 0,8= <u>668m²</u>	- - -
Kategorie II, oberer Wert Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, mager, wechselfeucht 2.376m ² Feldgehölz, Hecken 255+175+91=520m ²	Mögliche Kompensationsfaktoren 0,8-1,0; gewählt 1,0 2.896* 1,0= <u>2.896m²</u>	- - -
Ausgleichsbedarf gesamt	4.125,5m² gerundet 4.126m²	-

Matrix nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft",
 Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2003

3.3 Begründung der Kompensationsfaktoren

Kategorie I (mögliche Kompensationsfaktoren Typ A1: 0,3-0,6)

Die Funktionen des Schutzgutes Wasser, die Wasseraufnahmefähigkeit und die Durchlässigkeit werden stark beeinträchtigt. Die bislang versickerungsoffenen Flächen können nur wenig innerhalb des Plangebietes durch Entsiegelung oder Oberflächenwasserrückhalt kompensiert werden. Der Kompensationsfaktor von 0,5 ist damit erforderlich.

Kategorie II, unterer Wert (mögliche Kompensationsfaktoren Typ A: 0,8-1,0)

Die so bewerteten, intensiv genutzten Grünlandflächen und Siedlungsgehölze können in kürzeren Zeiträumen entstehen und leichter kompensiert werden. Ihr Ersatz kann auch in Teilen in den neu hergerichteten Gärten stattfinden. So erfolgt die Einstufung des Kompensationsfaktors mit dem unteren Wert von 0,8.

Kategorie II, oberer Wert (mögliche Kompensationsfaktoren Typ A: 0,8-1,0)

Die so bewerteten, intensiv genutzten Grünlandflächen und Siedlungsgehölze können in kürzeren Zeiträumen entstehen und leichter kompensiert werden. Ihr Ersatz kann auch in Teilen in den neu hergerichteten Gärten stattfinden. So erfolgt die Einstufung des Kompensationsfaktors mit dem unteren Wert von 0,8.

3.4 Eingriffsvermeidung

Eine Vermeidung des Eingriffes kann planungsbedingt nicht stattfinden. Die Wohnbauflächen sind Teil der städtebaulichen Entwicklung und werden in der vorgelegten Form und Bauweise realisiert. In Teilen können die Beeinträchtigungen des Eingriffes vermieden bzw. minimiert werden.

Schutzgut Arten und Biotope

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen oder geschlossene Zäune
- Einhaltung der Schutzzeiten für Brutvögel von März bis Ende September (1.3. bis 30.9.). Die Baufeldfreimachung (Rodung der Gehölze) ist außerhalb der Brutzeit der Vogelarten durchzuführen.

Schutzgut Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Schutzgut Wasser

- Distanz zum nächsten Oberflächengewässer (Mohrbach) einhalten, Sicherung der Fließgewässeraue.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungs- oder Rückhalteflächen.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung, Mensch / Erholung

- geplante Maßnahmen zur Eingrünung (= planinterne Ausgleichsflächen) sowohl auf den Privatflächen wie auch auf den öffentlichen Flächen reduzieren die Fernwirksamkeit der Gebäude und verbessern die Einbindung ins Landschaftsbild.

3.5 Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung der Eingriffssituation ergibt einen gesamten Ausgleichsbedarf von 4.126m². Eine Kompensierung innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund des baulichen Entwurfes nicht möglich. Der erforderliche Ausgleich wird auf Ausgleichsflächen in der Gemarkung Hesselberg durchgeführt. Die Maßnahmen und die betroffenen Flurnummern liegen derzeit noch nicht fest.

4 Konzept und Maßnahmen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

4.1.1 Grünordnerisches Rahmenkonzept

Die Grünordnung hat in der Regel gestalterische und funktionale Einflussmöglichkeiten im öffentlichen Bereich und bei den Ausgleichsflächen. Bei privaten Gärten nur im eingeschränkten Maß.

Im Falle des B-Planes „Hesselberg Ost“ reduziert sich der öffentliche Anteil auf die Randbegrünung in Richtung Mohrbach. Der zu bepflanzende Grünstreifen kann aufgrund seiner Größe naturschutzfachlich nur wenig bewirken. Die Gehölze und die Bodenvegetation werden deshalb im Ortsrandbild eine Bedeutung übernehmen und sehr gering im Bereich des Artenschutzes. Die Zusammensetzung der Gehölze setzt dabei auf Arten, die aus dem Naturraum kommen und standorttypisch sind. Die zwischen den Einzelpflanzen liegenden Flächen sollen sich durch Selbstaussaat und regelmäßiger einmaliger Pflege pro Jahr sukzessiv und eigenständig mit dem Entwicklungsziel Ruderalfläche entwickeln. Aufgrund der einzuhaltenden Abstände von Pflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen mit 4,0m und zu Privatflächen mit 3,0m ist nur eine einreihige Bepflanzung möglich.

Bei den mit 4.126m² berechneten Ausgleichsflächen liegt ein Schwerpunkt auf eingriffsnahem und wertgleichem Ausgleich. Dabei spielen der Mohrbach und seine Renaturierung eine entscheidende Rolle. Zusammen mit den beiden Uferpassagen und den in seiner Aue nördlich liegenden Wiesenflächen können naturschutzfachlich wertvolle Bereiche entwickelt werden. Die Auswahl der Flächen und die Festlegung der Maßnahmen sind zurzeit in Bearbeitung, liegen aber leider noch nicht fest.

Private Grundstücke und deren Außenanlagen

Die Regelung der überbaubaren Flächen erfolgt über die städtebaulichen Festsetzungen. Die Begrünung der nicht bebauten Bereiche erfolgt in der Regel im Zuge der Bebauung. Aufgrund wachsenden Umweltbewusstseins baut das Konzept darauf, dass die Außenanlagen entsprechend begrünt und gestaltet werden. Eine naturnahe Gestaltung ist sehr erwünscht. Die zuletzt in „Mode“ gekommenen Schotter- oder Steingärten sind zu vermeiden. Diese haben weder gestalterischen noch ökologischen Wert. Vorgeschlagen wird, um eine ausreichende Begrünung sicherzustellen, pro Grundstücksfläche einen Hochstamm (siehe Pflanzliste) zu pflanzen.

Auf den untergeordneten Flächen (z.B. Stellplätze) sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Flachdächer von untergeordneten Gebäuden (Carports, Garagen) sind zu begrünen. Der Oberflächenwasserrückhalt mittels Zisternen bzw. Versickerungsmulden ist einer Ableitung in die Kanalisation vorzuziehen.

Planstand 12.07.2020



.....
Gemeinde Heßdorf

Horst Rehder
1. Bürgermeister

.....
ARGE STADT & LAND

Dipl. Ing. (FH) Klaus Scheuber
Freier Landschaftsarchitekt