
Begründung Grünordnungsplan zum
Bebauungsplan „Hesselberg Ost“
Gemeinde Heßdorf

ENTWURF

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: 27.10.2020



.....
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 beigefügt.

Inhaltliche Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen nach § 9 BauGB.

2 Planerische Vorgaben

Siehe Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes (AG STADT & LAND 27.10.2020).

3 Regelverfahren der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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. Es ist das landesweit geforderte und übliche Bewertungsverfahren.

Es wird das „Regelverfahren“ angewendet und nicht die „vereinfachte Vorgehensweise.“ An die „vereinfachte Vorgehensweise“ sind bestimmte Voraussetzungen gebunden, wie bspw. eine Grundflächenzahl, die nicht höher als 0,3 ein darf oder das Vorhandensein von Vegetation mit nur geringem Wert. Beides ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die GRZ liegt generell über 0,35 und die Wertigkeit der Vegetation liegt bei mittleren Werten. Demnach ist der Ausgleich und Kompensationsfaktor gemäß den gesetzlichen Vorgaben im Regelverfahren zu berechnen.

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, 479 und 281 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. Zwischen der Gesamtfläche des Geltungsbereiches des B- Planes mit 5.200m² und der Gesamtfläche der Bestandsaufnahme mit 6.965m² liegt eine Differenz von 1.765m² Der Grund dafür darin, dass ein kleiner Teil der Bestandsaufnahme außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Bestandserfassung	Flächen- größe	Bewertung	
Gebäude, Bestand	<u>228m²</u>	Ohne Bewertung	
Pflasterflächen, Sand, teilweise versiegelt 374+111m ² =	<u>485m²</u>	Kategorie I	Unterer Wert
Intensiv gepflegte Grünflächen, Spielplatz	<u>506m²</u>	Kategorie I	Oberer Wert
Strukturarme Zier- und Nutzgärten	<u>265m²</u>	Kategorie I	Oberer Wert
Intensiv genutztes Grünland, mäßig artenreich	<u>785m²</u>	Kategorie II	Unterer Wert
Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, mager, wechselfeucht 2.285+1.513m ² =	<u>3.798m²</u>	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
Gesamtgröße der untersuchten Bereiche	<u>6.874m²</u>		
<u>Gesamtgröße der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen.</u>	<u>5.200m²</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; 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
Kategorie I, unterer Wert Gebiete geringer Bedeutung (unterer Wert) Teilversiegelte Flächen (Sandspielflächen) 111m ² Bestehende teilversiegelte Flächen im Bereich der Bestandsbebauung sind nicht ausgleichsrelevant: 374m ²	Mögliche Kompensationsfaktoren: 0,3-0,6; gewählt 0,3 $111 * 0,3 = 33,3m^2 = \underline{33m^2}$	Nicht zutreffend.
Kategorie I, oberer Wert Gebiete geringer Bedeutung (unterer Wert) Strukturarme Zier- und Nutzgärten 265m ² Intensiv gepflegte Grünflächen, Spielplatz 506m ² Gesamtfläche: 771m ²	Mögliche Kompensationsfaktoren: 0,3-0,6; gewählt 0,5 $771 * 0,5 = \underline{386m^2}$	Nicht zutreffend.
Kategorie II, unterer Wert Gebiete mittlerer Bedeutung Intensiv genutztes Grünland, mäßig artenreich 785m ² Siedlungsgehölze, überwiegend einheimische Arten 150m ² Gesamtfläche: 935m ²	Mögliche Kompensationsfaktoren 0,8-1,0; gewählt 0,8 $935 * 0,8 = \underline{748m^2}$	- - -
Kategorie II, oberer Wert Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, mager, wechselfeucht 2.285m ² Feldgehölz, Hecken 255+150+91=520m ² Gesamtfläche: 2.781m ²	Mögliche Kompensationsfaktoren 0,8-1,0; gewählt 1,0 $2.781 * 1,0 = \underline{2.781m^2}$	- - -
Ausgleichsbedarf gesamt	3.948m²	-

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 A: 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 0,3 bei der mit I unten bewerteter Fläche und von 0,5 bei den mit I oben bewerteten Flächen 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, extensiv genutzten Grünlandflächen und standorttypischen Gehölzflächen und Einzelbäume können nur in längeren Zeiträumen entstehen und wirksam werden. Ihr Ersatz kann innerhalb des Baugebietes nicht substantiell ausgeglichen werden. So erfolgt die Einstufung des Kompensationsfaktors mit dem Wert von 1,0.

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) reduzieren die Fernwirksamkeit der Gebäude und verbessern die Einbindung ins Landschaftsbild

3.5 Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung der Eingriffssituation ergibt einen gesamten Ausgleichsbedarf von 3.948m² und damit eine etwas kleinere Zahl als noch in der Vorplanung dargestellt (4.126m²). Eine Kompensierung innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund des baulichen Entwurfes nicht möglich. Der erforderliche Ausgleich wird daher auf Fl.nr. 281, Gmkg. Hesselberg, entlang des Mohrbaches realisiert. Zu diesem Zweck wird eine Teilfläche des Flurstückes renaturiert (siehe Punkt 4).

Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.

Ausgleichsfläche				
Außerhalb des Baugebietes auf Gemarkung Hesselberg mit Fl.nr. 281				
Grundstücksteilfläche real 3.390m²				
Ausgangszustand	Naturfern ausgebautes Gewässer	3.390m ²	I oben	- - -
Ziel	Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte	2.020+ 1.370m ² *= 3.390m ² * 1,25=4.238m ²	III unten	1,25
Gesamtaufwertung		4.238m²		1,25
Ausgleichsbilanz	Ausgleichsbedarf (A) gem. Punkt 3.2	Maßnahmen (M)		Differenz aus A-M
Gesamt	3.948m²	4.238m²		290m² rechnerischer Überschuss

4 Konzept und Maßnahmen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

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 2,0m ist nur eine einreihige Bepflanzung möglich.

Bei den mit 3.948m² 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. Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurde sich zusammen mit der UNB auf diese Flächen verständigt. Dabei stehen auf der Flurnummer 281 auf einer Teilfläche von 4.238m² folgende Maßnahmen an:

- Renaturierung von einem naturfernen in einen naturnahen Zustand im aquatischen und amphibischen Teil des Gewässers,
- Veränderung des gestreckten Gewässerverlaufs in einen leicht mäandrierenden,
- Auflösung des Trapezprofils durch erdbauliche Maßnahmen,

- Förderung der eigendynamische Entwicklung des Gewässers, die durch die Wassermenge, die Fließgeschwindigkeit, die Geologie maßgeblich beeinflusst wird,
- Sicherung von Teilen der bestehenden Vegetation und Wiederverwendung als Initialpflanzung,
- Sukzessive Entwicklung des neu gestalteten Bachbereiches,
- keine Anpflanzungen,
- Duldung und Förderung einer Gehölzentwicklung durch Selbstaussaat,
- Extensive Pflege in der Entstehungsphase des „neuen“ Gewässers zur Förderung und Entwicklung der Vegetation (1x in 3 Jahren),
- Mittelfristig sind Pflegemaßnahmen am Gehölzufersaum zur Regeneration der Bestände in Zeitabständen von 10 bis 15 Jahren möglich.

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. Ein Beitrag zu einer ausreichenden Begrünung wird über die Festlegung, einen Hausbaum pro Grundstücksfläche zu pflanzen, sichergestellt. 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 27.10.2020

.....

Gemeinde Heßdorf

Horst Rehder
1. Bürgermeister



.....

ARGE STADT & LAND

Dipl. Ing. (FH) Klaus Scheuber
Freier Landschaftsarchitekt