

Teil D



Gemeinde Buchbrunn

Begründung zum Grünordnungsplan zum
Bebauungsplan MDW „Hühnerberg“

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.

Die Gemeinde Buchbrunn plant im Süden der Ortslage die Ausweisung eines ca. 1,65 ha großen Dörflichen Wohngebietes (MDW).

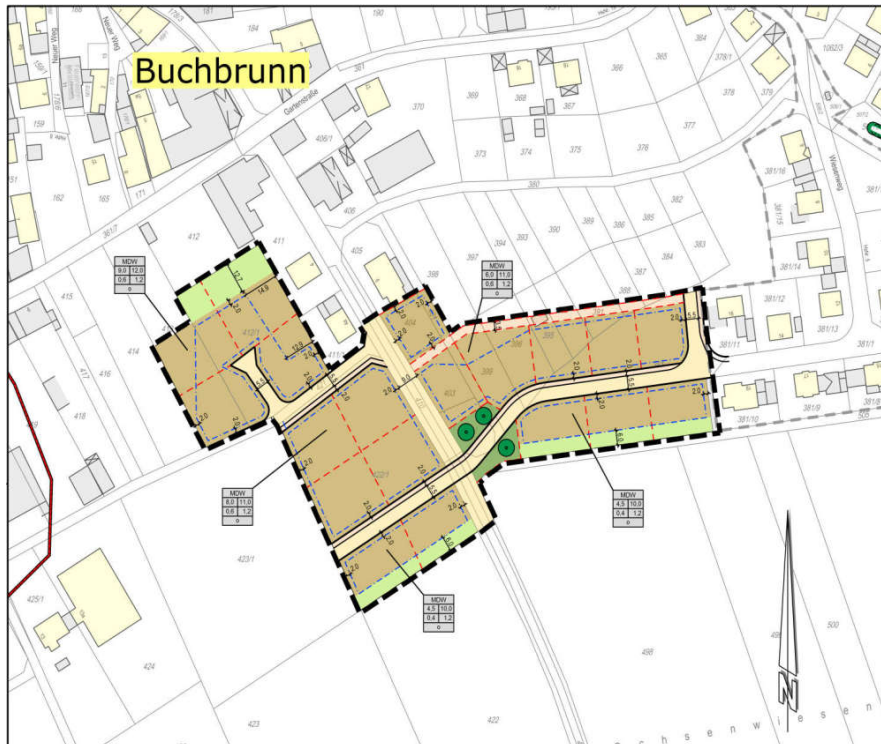
Der Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen verbindliche Rechtskraft. Der Grünordnungsplan einschließlich der grünordnerischen 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 südlichen Ortsrand von Buchbrunn. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen „Gartenstraße“ und „Wiesenweg“. Das Plangebiet liegt auf der Höhe zwischen ca. 253 m und 258 m ü. NN. und das Gelände fällt leicht in südöstliche Richtung hin ab.

An das Plangebiet schließt im Süden, Westen und Osten an die bestehende Bebauung der Ortslage Buchbrunn an. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



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

Für das Vorhaben ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

	Fläche in ha
Nettogrundstücksfläche	1,28
(davon: Private Grünfläche 0,14 ha)	
Verkehrsfläche	0,33
Öffentliche Grünfläche	0,04
Gesamt	1,65

3. Bestandserfassung

Das Plangebiet ist durch Acker- und Grünlandflächen, Gärten, eine Obstwiese, kleine Rebflächen und Wirtschaftswege geprägt. Auf einigen Grundstücken befinden sich auf Teilflächen diverse Lagerflächen (Holzlager, Landmaschinen, Baumaterial, Container u.ä.). Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung.



Bestand
(Darstellung ohne Maßstab)

Legende siehe nachfolgende Seite →

Legende

	Grenze des Geltungsbereiches
	Gebäude
	Straße/Weg, Asphalt-/Pflasterbelag einschl. Bankett und Wegnebenflächen
	Schotterweg einschl. Bankett und Wegnebenflächen
	Erd-/Grasweg
	Acker
	Grünland, intensiv genutzt
	Rebfläche
	Gartennutzung, teilw. Lagerflächen
	Obstwiese, teilw. Lagerflächen



Baum Bestand
K=Kirsche; N=Walnussbaum

Wichtiger Hinweis: der Baumbestand wurde unter Verwendung von
Luftbildern eingezeichnet; eine Vermessungsgrundlage lag nicht vor!

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.

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

Aufgrund der Grundflächenzahlen werden die Bauflächen dem
Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.

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

Lebensraum	Faktor
Straße/Weg, Asphaltbelag	0,0
Schotterweg	0,1
Erd-/Grasweg	0,3
Acker	0,6
Grünland, intensiv genutzt	0,6
Rebfläche	0,5
Gartennutzung, teilweise Lagerflächen	0,4
Obstwiese	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) Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- b) Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- c) Durchgrünung privater Flächen (Festsetzung von Baumpflanzungen auf Bauparzellen ohne Standortvorgabe)
- d) 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.
- e) Zur Reduzierung einer Abflussverschärfung aus den Privatgrundstücken ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Mindestnutzvolumen von 7.500 l anzuordnen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über diese Zisternen zu bewirtschaften.
- f) Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit einer damit einhergehenden Entsiegelung und Nutzungsextensivierung, wodurch eine erhebliche Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht wird

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen können die Kompensationsfaktoren jeweils um 0,2 reduziert werden:

Lebensraum	Faktor
Straße/Weg, Asphaltbelag	0,0
Schotterweg	0,0
Erd-/Grasweg	0,1
Acker	0,4
Grünland, intensiv genutzt	0,4
Rebfläche	0,3
Gartennutzung, teilweise Lagerflächen	0,2
Obstwiese	0,8

4.2 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.

Der Flächenanteil der Lebensraumtypen im Plangebiet ist wie folgt:

Lebensraum	Fläche in m ²
Straße/Weg, Asphaltbelag	900
Schotterweg	1.050
Erd-/Grasweg	300
Acker	4.750
Grünland, intensiv genutzt	5.150
Rebfläche	400
Gartennutzung, teilweise Lagerflächen	3.050
Obstwiese	900
gesamt	16.500

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

Lebensraum	Fläche	Faktor	Komp.-Wert
Straße/Weg, Asphaltbelag	900	0,0	0
Schotterweg	1.050	0,0	0
Erd-/Grasweg	300	0,1	30
Acker	4.750	0,4	1.900
Grünland, intensiv genutzt	5.150	0,4	2.060
Rebfläche	400	0,3	120
Gartennutzung, teilweise Lagerflächen	3.050	0,2	610
Obstwiese	900	0,8	720
gesamt	10.900		5.440

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

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

0,5440 ha

4.3 Verfügbare Ausgleichsflächen

Die Bereitstellung einer externen Ausgleichsfläche seitens der Gemeinde Buchbrunn ist noch erforderlich.

5. Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen. Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesenutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juli) erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Pflanzung von:

3 Stck. Obstbaum-Hochstämmen (Apfel, Nuss, Zwetschge, Birne, regionaltypische Sorten)

Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12

alternativ: Wildobst, z.B. Speierling, Elsbeere, Vogelbeere

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

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

- Erhalt bestehender Obstbäume

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); der Erhalt eines bestehenden Obstbaumes auf dem Grundstück ist entsprechend anzurechnen

- 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.

- Anlage einer Randeingrünung am Südrand 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, Kornelkirsche, Holunder, Mispel, Weichsel, Wildrosen).

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.

6. Artenschutz

Gemäß Gutachten des Dipl.-Biologen H. Beigel, Weigenheim vom 06.09.2022 sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Vermeidungsmaßnahme V 1:
die vorhandenen Obstgehölze am nordwestlichen Rand (sehr alte Walnuss-Bäume, Höhlenbäume) und einzelne Obstbäume in den Gärten (Walnuss und breitkronige Kirsche mit Höhlen) sind zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V 2:
falls nicht zu umgehen erfolgen Gehölzpflegemaßnahmen, Rodungsarbeiten, Stockhieb und Mulchen im Nahbereich der Gehölze zeitlich beschränkt außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten, also nach § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September. Das gilt auch für Gehölzarbeiten, insbesondere den Rückschnitt, während des Betriebes der Anlage.
- Vermeidungsmaßnahme V 3:
falls eine Rodung nicht zu umgehen ist, muss vorher durch eine geeignete Fachkraft eine Kontrolle auf Fledermausquartiere durchgeführt werden.
- Vermeidungsmaßnahme V 4:
keine Nachtbaustelle: in der Flugzeit der Fledermäuse von 1. April bis 15. Oktober ist eine Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.
- Vermeidungsmaßnahme V 5:
zeitlich beschränkte Bodenarbeiten wegen möglicher Bodenbruten: Um die Zerstörung von Nestern bodenbrütender Vogelarten zu vermeiden, muss der Beginn der Bodenarbeiten (Baufeldräumung) außerhalb der Eiablage- und Nestlingszeit liegen, d.h. Mitte August bis Mitte März.
- Vermeidungsmaßnahme V 6:
Der Beginn der Bodenarbeiten ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente auf Bruten vorhanden sind. Wenn nicht zu vermeiden ist, dass der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der in V 5 genannten Zeitspanne liegt, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig: Beobachtungen eines Fachmanns müssen sicherstellen, dass kein Verbotstatbestand eintritt, d.h. die Planfläche mit Umgriff (mindestens 20 m ab Baufeldgrenze) ist auf Bruten zu kontrollieren und das Ergebnis der Naturschutzbehörde mitzuteilen. Mit ihr ist auch das weitere Vorgehen bei Vorhandensein von Brutstätten abzusprechen.
- Vermeidungsmaßnahme V 7:
Wenn der Beginn der Bodenarbeiten nach Anfang März liegt, kann auch alternativ zu V 6 im Frühjahr eine Schwarzbrache durch Pflug, Grubber oder Egge hergestellt werden. Der Arbeitsgang muss in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn (maximal bis Mitte Juli) wiederholt werden.

- Vermeidungsmaßnahme V 8:

zum Vermeiden einer Schädigung der Zauneidechsen sind Versteckmöglichkeiten in Handarbeit bei trockenem Wetter und Temperaturen über 10°C zu entfernen. Das muss außerhalb der Fortpflanzungszeit (die Eiablage- und Eireifungszeit ist Ende Mai bis Ende Juli) und der Winterruhe (Mitte September bis Mitte April), aber innerhalb der Aktivitätsphasen der Art geschehen, also im Zeitraum von Mitte April bis Ende Mai sowie von Ende Juli bis längstens Mitte September.

Bei einem Verlust von Höhlenbäumen sind gemäß Gutachten des Dipl.-Biologen H. Beigel, Weigenheim vom 06.09.2022 sind folgende Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen:

- CEF-Maßnahme 1: Anlage einer Ausgleichsfläche (Streuobstwiese):

Die Ausweitung der Siedlungsfläche stellt durch den Verlust alter Gehölze und höhlenreicher Bäume eine deutliche Verschlechterung und Verringerung des Lebensraums insbesondere von Höhlenbrütern dar. Es ist daher als lebensraumverbessernde Maßnahme vor Beginn der

Rodungsmaßnahmen eine oder mehrere Streuobstflächen mit ortstypischen Sorten (Hochstamm) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- CEF-Maßnahme 2: Installieren von künstlichen Nisthilfen:

Der Verlust der Höhlen ist durch Aufhängen von künstlichen Nisthilfen auszugleichen. Sie sind fachgerecht ortsnah zu installieren und dauerhaft zu betreuen.

Die Zahl der zu pflanzenden Bäume und aufzuhängenden Nisthilfen wird durch die zu rodenden Bäume vorgegeben und wird von der UNB im Detail geregelt.

Weiteres Vorgehen gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde:

- Bäume, die erhalten werden sollen, sind im BPlan zu kennzeichnen und ihre Lage genau einzuzeichnen

- es ist festzustellen, welche Bäume entfernt werden müssen und welche Höhlen- und Spaltenquartiere verloren gehen. Aktuell ist der Kastenausgleich im Verhältnis 1:3 zu machen. Es ist im Vorfeld anzugeben, wo die Kästen aufgehängt werden und wer diese unterhält.

- für die Rodung der Bäume bzw. ggf. für das Versetzen von Stammabschnitten (Details sind mit der UNB im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung noch abzustimmen) ist der Zeitraum 11.09. - 31.10. ein geeigneter Zeitpunkt (hier ist keine vorherige Kontrolle auf Besatz erforderlich)

aufgestellt: 30.11.2023

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