

Teil D

Gemeinde Gaukönigshofen



Begründung zum Grünordnungsplan zum
Bebauungsplan MI/MD „Tiergarten“
im Gemeindeteil Wolkshausen

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 Gaukönigshofen plant im Gemeindeteil Wolkshausen im Südwesten der Ortslage die Ausweisung eines Mischgebietes und hat in der Sitzung am 15.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Tiergarten" gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch ortsüblichen Aushang am 18.11.2021 öffentlich bekannt gemacht.

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 südwestlichen Ortsrand von Wolkshausen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Am Tiergarten“. Das Plangebiet wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) und § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,24 ha.

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 285 m ü. NN im Südwesten bis zu ca. 277 m ü. NN im Nordosten.

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

Für das Vorhaben ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

	Fläche in ha
Nettogrundstücksfläche	0,73
Verkehrsfläche	0,21
öffentliche Grünfläche	0,15
private Grünfläche	0,15
gesamt	1,24

3. Bestandserfassung


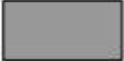





Der Westteil des Plangebietes ist durch Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkplätze, Wirtschaftsweg u.ä.) sowie ackerbauliche Nutzung geprägt. Östlich an die Ackerflächen grenzt ein kleiner Gebäudekomplex mit umliegenden Erschließungs- und Gartenflächen an. Südlich der Ortsstraße „Am Tiergarten“ befindet sich eine mit Gehölzen bewachsene Böschung. Der Ostteil des Plangebietes ist durch bestehende Bebauung (Wohn- und Betriebsgebäude, landwirtschaftliche Gebäude u.ä.) mit umliegenden Erschließungs- und Gartenflächen (Grünland- und Rasenflächen, teilweise mit Obstbäumen, Pflanz- und Gemüsebeete u.ä.) geprägt. Zwischen den bebauten Flächen liegen Obstwiesen (teilweise mit Holzlagerflächen), die zum Teil durch die amtliche Biotopkartierung (Biotopnummer 6325-0136, Teilfläche 13) erfasst sind.



Bestand
(Darstellung ohne Maßstab)

Legende zum Bestandsplan siehe nachfolgende Seite

Legende

	Grenze des Geltungsbereiches
	Straße (Asphalt)
	bebaute Flächen
	Acker
	Gehölz
	Gartenflächen
 6325-0136-013	Biotopkartierung mit Biotopnummer (nachrichtl. Übernahme von LfU-Daten)

Der Flächenanteil der Lebensraumtypen im Plangebiet ist wie folgt:

	Fläche in m ²
Straße	1.750
bebaute Fläche	2.850
Acker	6.200
Gehölz	900
Gartenflächen	700
gesamt	12.400

Im Plangebiet befindet sich eine kleine Teilfläche der folgenden kartierten Fläche der amtlichen Biotopkartierung:

Biotopnummer 6325-0136: „Streuobstbestände um Wolkshausen“
Gesamtfläche: 1,46 ha
Teilflächen: 15

Auszug aus der Biotopbeschreibung:

Der Biotop umfasst Streuobstwiesen und -reihen am Ortsrand und in der Umgebung von Wolkshausen im Übergang zur ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Lößlandschaft. Soweit nicht anders vermerkt ist der Unterwuchs gemähte Fettwiese.

Teilfläche 13: Große Obstwiese mit unregelmäßig oder in undeutlichen Reihen angeordneten Bäumen; ältere bis alte und gepflegte Bäume; ein stehender toter Baum mit Baumhöhlen.

(Anteil im Plangebiet: ca. 0,008 ha im Bereich privater Grünflächen)

Eine Teilfläche im Westen des Plangebietes liegt im SPA-Gebiet 6426-471 „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft NÖ Würzburg“ (EU-Vogelschutzgebiet).

Durch das Planvorhaben werden ca. 0,72 ha des SPA-Gebietes in Anspruch genommen, davon ca. 0,62 ha Anteil Ackerfläche (bei der Restfläche handelt es sich um Wirtschaftswege, Parkplätze, Zufahrten).

Zum Planvorhaben wurde eine SPA-Verträglichkeitsabschätzung erstellt, die mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde und die den Verfahrensunterlagen als Anlage beigefügt ist. Gemäß Feststellung der unteren Naturschutzbehörde kann eine erhebliche Beeinträchtigung des SPA-Gebietes vermieden werden, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im SPA-Gebiet durchgeführt werden.

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde (Schreiben vom 28.12.2022) ist für die Berechnung der auszugleichenden Fläche die Fläche maßgeblich, welche innerhalb der Grenzen des SPA-Gebietes liegt und die zukünftig nicht mehr als Brut- oder Nahrungslebensraum für die Wiesenweihe nutzbar ist. Dabei sind als Ausgleichsflächen 40% des Eingriffsflächenumfangs ausreichend, allerdings mit der Einschränkung, dass eine Mindestflächengröße von 0,5 ha erreicht werden muss, da zu kleine Flächen keine nutzbare und sinnvolle Lebensraumaufwertung darstellen. Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist, dass die Aufwertungsfläche zwingend innerhalb des SPAs liegen muss und die Aufwertung zeitnah zum Eingriff (im besten Fall vorher) umgesetzt werden muss.

Da beim Planvorhaben ca. 0,62 ha des SPA-Gebietes (nutzbarer Brut- oder Nahrungslebensraum für die Wiesenweihe) in Anspruch genommen, errechnet sich der folgende Ausgleichsbedarf: $0,62 \text{ ha} \times 0,4 = \text{ca. } 0,25 \text{ ha}$.

Somit ist eine Ausgleichsfläche mit der Mindestflächengröße von 0,5 ha auszuweisen.



Blick auf den Westteil des Plangebietes mit den ackerbaulich genutzten Flächen, die zum Teil im SPA-Gebiet liegen



Blick auf die gehölzbewachsene Böschung südlich der Ortstraße „Am Tiergarten“



Blick auf den Nordostteil des Plangebietes entlang der Ortstraße „Am Tiergarten“ in westliche Richtung

4. 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 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 Mischgebietsflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Aufgrund der Grundflächenzahl des Baugebietes werden die Mischgebietsflächen dem **Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** zugeordnet.

Beim Planvorhaben liegt der eigentliche Eingriffsbereich nur im Westteil des Plangebietes im Bereich der bestehenden Ackerflächen, da

- im Bereich der bestehenden bebauten Flächen keine Veränderung erfolgt
- die gehölzbewachsene Böschung infolge der Ausweisung als öffentliche Grünfläche erhalten bleibt
- die bestehenden Gartenflächen infolge der Ausweisung als private Grünflächen erhalten bleiben

Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im LRA Würzburg wurde der Kompensationsfaktor für „Acker“ aufgrund der hohen Ertragsmesszahl von 7900 auf 1,0 angesetzt.

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.

Durch das Planvorhaben werden Ackerflächen im Umfang von 0,62 ha in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Planung werden im Bereich der bisherigen Ackerflächen öffentliche Grünflächen im Umfang von ca. 0,06 ha ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird auf bisher intensiv genutzten Ackerflächen infolge der Ausweisung als öffentliche Grünfläche und einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht.

Der Eingriffsbereich Acker im engeren Sinn (= in Anspruch genommene Ackerflächen ohne öffentliche Grünflächen im Bereich bisheriger Ackerflächen) umfasst somit 0,56 ha (0,62 ha - 0,06 ha).

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

Lebensraumtyp Bestand	Eingriffsfläche in m ²	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Acker	5.600	1,0	5.600

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Gemäß der Eingriffsregelung wird für das Bauvorhaben somit der folgende Bedarf an Ausgleichsflächen ermittelt:

0,56 ha

Da eine Teilfläche im Westen des Plangebietes im SPA-Gebiet 6426-471 „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft NÖ Würzburg“ (EU-Vogelschutzgebiet) liegt, wurde eine mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte SPA-Verträglichkeitsabschätzung erstellt. Durch das Planvorhaben werden ca. 0,72 ha des SPA-Gebietes in Anspruch genommen, davon ca. 0,62 ha Anteil Ackerfläche (bei der Restfläche handelt es sich um Wirtschaftswege, Parkplätze, Zufahrten). Gemäß Angabe der uNB im LRA WÜ ist der ca. 0,62 ha Anteil Ackerfläche (Lebensraum Ackervogel) als Wert für den Flächenausgleich SPA-Gebiet maßgeblich.

4.3 Verfügbare Ausgleichsflächen

a) Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen im Umfang von 0,15 ha ausgewiesen, davon ca. 0,06 ha im Bereich bisher ackerbaulich genutzter Flächen. Auf diesen Flächen wird auf bisher intensiv genutzten Ackerflächen infolge der Ausweisung als öffentliche Grünfläche und einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht.

Auf den öffentlichen Grünflächen kann folgende Aufwertung erreicht werden:

Ausgangszustand:

- Acker

Zielzustand:

- Anlage eines strukturreichen Retentionsbeckens, Entwicklung zu artenreichem Grünland (der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet)
- Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen

Anrechnung aus Ausgleichsfläche: Faktor 1,0

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen kann demnach ein Ausgleichswert von 0,06 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	0,56 ha
<u>abzüglich Kompensationswert für die Grünflächen im Gebiet</u>	<u>- 0,06 ha</u>
Restbedarf	0,50 ha

b) Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Der erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1829, Gmkg. Gaukönigshofen bereitgestellt (siehe unter Punkt 5.).

5. Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

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

- Erhalt Laubbaum Bestand

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

- Erhalt bestehender Gehölze

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

- Pflanzung von Obstbäumen, z.B. Apfel, Birne, Nussbaum;

Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12.

-Retentionsbecken:

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

Anlage eines strukturreichen Retentionsbeckens (variable Böschungs- und Ufergestaltung wechselnde Grabenbreiten und -höhen usw.); Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen (Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial) sowie Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut). Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeit- punkt ab 16. Juni) erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Unter folgenden Gehölzarten u.a. die Auswahl:

Acer campestre, Feldahorn; Acer platanoides, Spitzahorn; Alnus glutinosa, Schwarzerle;
Carpinus betulus, Hainbuche; Cornus mas, Kornelkirsche; Cornus sanguinea, Hartriegel;
Corylus avellana, Haselnuss; Crataegus monogyna, Weißdorn; Cydonia oblonga, Quitte;
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche; Juglans regia, Nussbaum; Malus domestica, Apfel;
Prunus spinosa, Schlehe; Rosa canina, Hundsrose; Prunus padus, Traubenkirsche;
Tilia cordata, Winterlinde; Liste erweiterbar!

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grünflächen

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

- Erhalt der bestehenden Obstbäume

- in den privaten Grünflächen ist die Fortführung der Gartennutzung für Freizeit und Erholung (Rasenflächen, Pflanz- und Gemüsebeete u.ä.) weiterhin gestattet

- flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig. Struktur- und blütenreiche Steingärten bzw. eine naturnahe Gestaltung der Gärten sind hingegen zu begrüßen.

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

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

Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke (3,0 m breit) mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen

Hinweis: Festsetzung ohne Standortbindung, da die konkrete Lage der Zufahrten zu den Grundstücken noch nicht feststeht

Vorschlag Gehölzauswahl in der Qualität 2xv. o.B. 60-100: Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Vogelbeere, Kornelkirsche, Holunder, Mispel, Weichsel, Liguster, Wildrosen.

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

Baubedingter Ausgleich

Gemäß der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden Eingriffsregelung besteht ein Bedarf an externen Ausgleichsflächen im Umfang von 0,50 ha. Der erforderliche Ausgleich für die Inanspruchnahme einer Teilfläche des SPA-Gebietes beträgt ebenfalls 0,50 ha (Mindestflächengröße).

Die Bereitstellung des benötigten Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1829, Gmkg. Gaukönigshofen.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Teilfläche im Umfang von 0,50 ha der Fl.Nr. 1829, Gmkg. Gaukönigshofen (Katasterfläche: 2,7106 ha) folgende Festsetzung:
Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgangszustand: Acker - Zielzustand: Luzerne-/Kleegrasfläche und Blühfläche

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a gelten für die Fläche folgende Festsetzungen:

Möglichkeit 1:

Anlage eines ‚Vogelfelds‘ mit abwechselnd Luzerne/Kleegras und Blühfläche, wobei mindestens drei Streifen auf einer Fläche vorhanden sein müssen. Die Mindestbreite eines Streifens beträgt neun Meter. Der Blühstreifen muss mindestens zwei Jahre stehen bleiben und muss im dritten Standjahr im Frühjahr hälftig gemäht/gemulcht werden, im vierten Standjahr ist dann die andere Hälfte im Frühjahr zu mähen/mulchen. Die Luzerne muss im Zeitraum von Mai bis August mindestens zweimal und kann bis zu dreimal gemäht werden.



Möglichkeit 2:

Anlage eines größeren Luzerne-/Kleegrasfeldes, an das ein mindestens neun Meter breiter Blühstreifen grenzt. Der Blühstreifen muss mindestens zwei Jahre stehen bleiben und muss im dritten Standjahr im Frühjahr hälftig gemäht/gemulcht werden, im vierten Standjahr ist dann die andere Hälfte im Frühjahr zu mähen/mulchen. Die Luzerne muss im Zeitraum von Mai bis August mindestens zweimal und kann bis zu dreimal gemäht werden.



Für die Blühfläche ist eine standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft (z.B. „Lebensraum I“ von Saaten Zeller oder „Blühende Landschaft“ von Rieger-Hofmann - Produktionsraum 11 bzw. Süd) unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands einzusäen.

Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist ganzjährig auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden, Dünger und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm zu verzichten.

6. Artenschutzrechtliche Belange

Zur Vermeidung der Tötung von Feldhamstern ist eine Schwarzbrache durch regelmäßige flache Bodenbearbeitung (Grubbern) herzustellen und bis zum Baubeginn zu halten. Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Alternativ kann vorbeugend die Freiräumung der Bauflächen außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln durchgeführt werden, um den Aufenthalt von Brutvögeln im Bereich des Baufeldes ausschließen zu können.

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: 07.02.2022

geändert: 06.02.2023

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