

Gemeinde Grassau

1. Änderung des Grünordnungsplans

zum Bebauungsplan Nr. 6 „Grassau Reit“

**BEGRÜNDUNG ZUM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

14.06.2021

Auftraggeber: Gemeinde Grassau

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr.26 D-83236 Übersee T.+49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



**GEMEINDE GRASSAU, 1. ÄNDERUNG GOP
zum BP NR. 6 „GRASSAU REIT“
BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, VERFAHREN	1
2	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	1
3	ZIELE ZUM LANDSCHAFTS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN	4
4	EINGRIFFSBILANZIERUNG UND AUSGLEICHSMABNAHMEN	6

**GEMEINDE GRASSAU, 1. ÄNDERUNG GOP
zum BP NR. 6 „GRASSAU REIT“
BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN**

1 ANLASS, VERFAHREN

Der Markt Grassau hat den Bebauungsplan Nr. 6 „Grassau – Reit“ aufgestellt. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan mit 10.05.2019 einschließlich Begründung erarbeitet. Aufgrund kleinerer Änderungserfordernisse im Rahmen des Bebauungsplanes ist auch eine Anpassung des Grünordnungsplanes erforderlich.

Teil des Bebauungsplanes war auch eine neue Überfahrt über den Gänsbach zum Anschluss des neuen Siedlungsgebietes an die Gänsbachstraße. Diese Überfahrt wurde mit Bescheid 4.16-6410.06-200015 v. 22.10.2020 genehmigt. Unter 5. Nebenbestimmungen sind hier Pflanzauflagen genannt, die in der 1. Änderung des Grünordnungsplanes auch durch Festsetzungen bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Die Änderung des Grünordnungsplanes erfolgt als eigener Verfahrensschritt. Grundlage der Grünordnungsplanung ist der Bebauungsplan im Stand seiner 1. Änderung mit Plandatum 12.12.2020. Das Verfahren wird durch die Gemeinde gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Damit entfällt die Umweltprüfung mit ihrem schriftlichen Ergebnis, dem Umweltbericht.

2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich weist eine unterschiedliche Naturlausstattung aus. Sowohl im Süden als auch zentral im Gebiet verläuft ein Feldgehölz, das v. a. im Süden durch nicht standortgerechte Gehölze geprägt ist. Durch eine Optimierung der Planung konnten Teile dieser Feldgehölze erhalten bleiben.

Im Nordwesten verläuft eine Obstbaumreihe, die in einem Gehölzbestand mit Großbäumen mündet. Auch diese Bereiche werden im Rahmen der Planung weitgehend erhalten.

Dazwischen befindet sich im Norden eine gärtnerisch genutzte Fläche mit Einsaat von nicht standortgerechter Blumenwiese sowie Gemüsegärten. Im Süden befindet sich ein intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland. Diese beiden Bereiche haben nur begrenzte naturschutzfachliche Wertigkeit.

Zwischenzeitlich wurde mit der Umsetzung des Urbebauungsplans begonnen, sodass die tatsächliche Naturlausstattung mittlerweile von dieser Beschreibung abweicht.

Im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotop, gesetzlich geschützte Biotopflächen, Naturschutz-, Landschaftsschutz oder Natura2000-Gebiete.

Zur Behandlung des speziellen Artenschutzes wurde durch das Büro natureconsult Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie zum Urbebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dort vorgeschriebene Minimierungs- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Grünordnungsplanes übernommen worden. Eine Lagemäßige Abgrenzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Urbebauungsplan s. Abbildung 1.

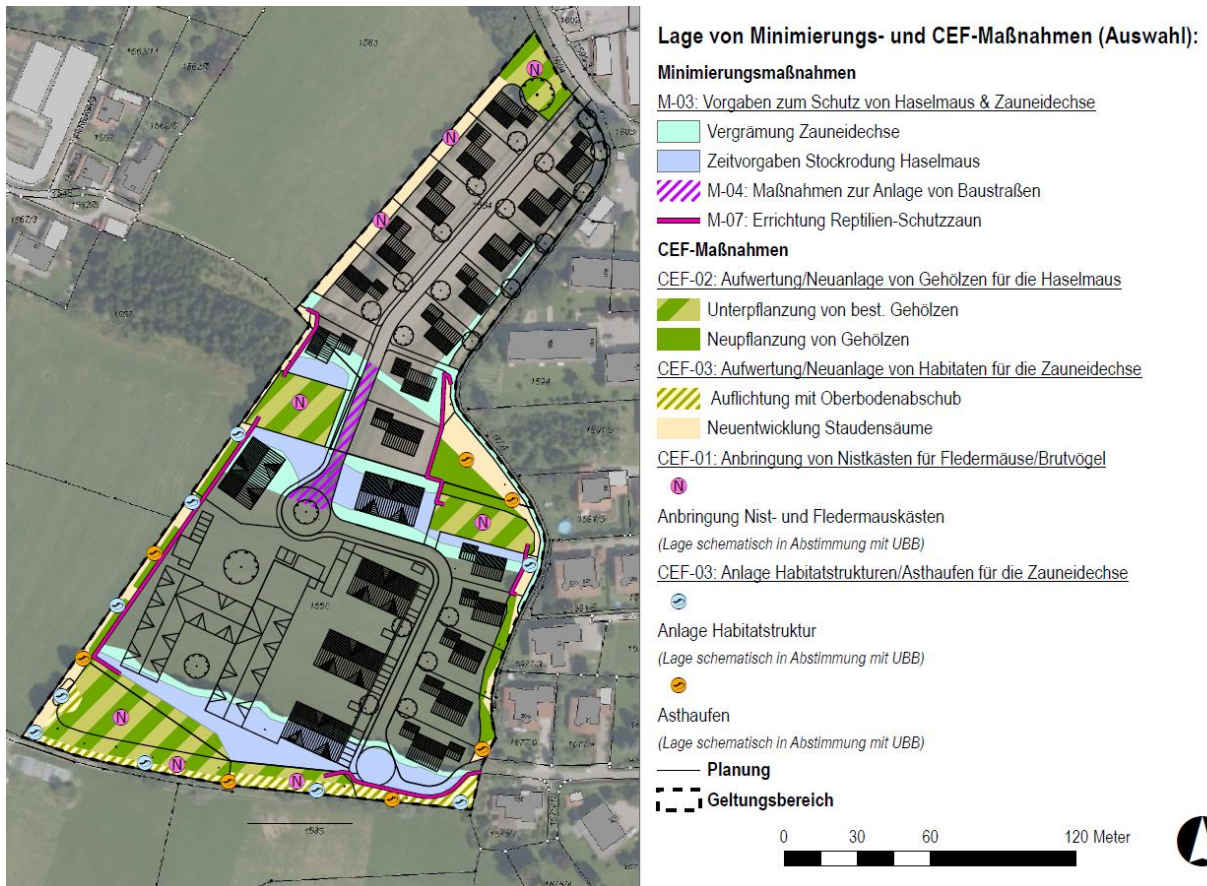


Abbildung 1: artenschutzrechtliche Maßnahmen, natureconsult

Mit vorliegender 1. Änderung des Grünordnungsplanes werden die festgesetzten und zu- meist bereits ausgeführten Maßnahmen beibehalten und nur teilweise flächengleich in- nerhalb des Geltungsbereiches verlegt.

Boden und Fläche

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung gehen landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich und gärt- nerisch genutzte Flächen verloren. Durch die Neubebauung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich natürlich deutlich, auch wenn Teile der bestehenden Naturausstattung er- halten werden können.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden gemäß Bodenschätzung als Lehmiger Sand der Bo- denstufe I mit einer Acker- und Grünlandzahl von 50. Die Ertragsfähigkeit entspricht gemäß des Leitfadens „Das Schutzgut Boden in der Planung“ einer mittleren Stufe (3). Das Standortpoten- tial für die natürliche Vegetation beträgt ebenfalls eine mittlere Wertklasse (3). Das Retentions- vermögen bei Niederschlagsereignissen ist mit der Wertklasse (4) relativ hoch. Das Rückhalte- vermögen für wasserlösliche Stoffe und Schwermetalle weist eine mittlere Wertklasse auf (3). Insgesamt ergibt sich eine mittlere Schutzwürdigkeit des Standortes (Wertklasse 3).

Der Versiegelungsgrad verändert sich im Vergleich zum Urbebauungsplan nicht wesentlich.

Wasser

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein periodisch wasserführender Graben in einem steilen und vergleichsweise tief eingeschnittenen Bachbett. Der Graben mit seinen Randbereichen wird frei gehalten und nicht überplant. Es wird festgesetzt, dass der Uferrandstreifen zur Gewässerpflege frei zu halten ist.

Aufgrund des hohen Retentionsvolumens innerhalb des Bettes wird nicht von einer Hochwassergefährdung ausgegangen. Festgesetzte, vorläufig gesicherte oder faktische Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich. Das gesamte Achtental und damit auch der Geltungsbereich liegen im wassersensiblen Bereich.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich zudem in Hochwassergefahrenflächen für ein Extremhochwasser (HQextrem). Um Objektschäden sowie Gefahren von Leib und Leben auszuschließen wurde für den Urbebauungsplan empfohlen, dass in der Bauausführung auf eine hochwasserangepasste Bauweise geachtet wird (z. B. erhöhte Eingänge, wasserdichte Sparteneinführungen, Überhöhung von Tiefgarageneinfahrten usw.). Die „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit soll beachtet werden.

Mit der Umsetzung des Urbebauungsplanes war auch eine weitere Überfahrt zum Anschluss der neuen Siedlungsflächen an die Gänsbachstraße erforderlich. Der Grünordnungsplan berücksichtigt die im wasserrechtlichen Genehmigungsbescheid festgelegten Nebenbestimmungen hinsichtlich Bepflanzung.

Klima / Luft

Die Gehölzbestände im Geltungsbereich fungieren als Frischluftentstehungsgebiet, die vor Umsetzung des Urplanes vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen als Kaltluftentstehungsgebiet. Der Grünzug, der von der Ache bis zum Ort Grassau zwischen den Ortsteilen Reifing und Reit verläuft stellte eine Frischluftschneise für den Ort Grassau dar.

Durch die Planumsetzung gingen die Kaltluftentstehungsgebiete und teilweise Frischluftentstehungsgebiete verloren. Die Bebauung behindert den Luftabfluss in den Ort geringfügig. Durch den Erhalt der Waldbestände sowie die Durchgrünung des Geltungsbereiches und die vergleichsweise lockere Einzelhausbebauung werden die Beeinträchtigungen minimiert.

Mit der 1. Änderung sind keine weiteren luftklimatischen Veränderungen zu beachten.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist Teil eines landschaftlich geprägten Grünzuges zwischen den Siedlungsteilen Reifing und Reit. Aus diesem Grund wurde eine umlaufende Ortsrandeingrünung sowie Durchgrünung des Standortes festgesetzt.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes konnten so weitgehend vermieden werden.

Auch mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes bleibt die Ein- und Durchgrünung des Siedlungsgebietes festgesetzt, Veränderungen ergeben sich nicht.

Mensch

Im Geltungsbereich wird Wohnnutzung festgesetzt. Damit entstehen keine anlagenbezogenen Emissionen aus dem Geltungsbereich. Die Verkehrszunahme im Geltungsbereich führt voraussichtlich nicht zu einer signifikanten Lärmzunahme der angrenzenden Wohngebiete.

Das Gebiet hat derzeit keine besondere Erholungsfunktion sondern ist Teil des landschaftlichen Erholungsraumes zwischen Tiroler Ache und Grassau. Mit der Eingrünung des Standortes wird die Erholungsfunktion erhalten.

Mit der 1. Änderung des Grünordnungsplanes ergeben sich keine neuen, zu berücksichtigenden Sachverhalte.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich und dessen näherem Umfeld bestehen keine Bau- und Bodendenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter.

3 ZIELE ZUM LANDSCHAFTS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Ziele aus Sicht der Grünordnung für den Urplan waren:

- Umlaufende Eingrünung des gesamten Geltungsbereiches (unter Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vorgaben) durch Pflanzung von Sträuchern und großkronigen Laubbäumen;
- Durchgrünung des Standortes durch Pflanzung von großkronigen Laubbäumen;
- Planungsoptimierung hinsichtlich des Erhalts der beiden Feldgehölze im Süden und Norden des Geltungsbereiches;
- Teilweiser Erhalt des Streuobstbestandes im Nordwesten des Geltungsbereiches sowie des Gehölzbestandes im Norden mit prägenden Großbäumen.
- Freihalten des Grabens im Osten des Geltungsbereiches.

Durch die Festsetzungen im Grünordnungsplan konnten diese Ziele umgesetzt werden.

Für die 1. Änderung des Grünordnungsplanes liegen folgende Ziele vor:

Der ursprüngliche Grünordnungsplan hat vor allem in den Randbereichen grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen wurden durch die Vorgaben zum Artenschutz bedingt und waren aus der saP zum Urbebauungsplan entnommen.

Im Wesentlichen waren durch den Bebauungsplan 3 Artengruppen betroffen:

- Höhlenbewohnende Vögel / Fledermäuse:
nur Teile der beiden Feldgehölze innerhalb des Geltungsbereiches konnten erhalten werden. Für den Strukturverlust waren unterschiedliche Nistkästen aufzuhängen. Die Umsetzung wurde 2019 abgeschlossen und der unteren Naturschutzbehörde angezeigt.
=> Mit der jetzt vorliegenden 1. Änderung des Grünordnungsplanes ergeben sich an den zu erhaltenden Feldgehölzen Flächenverluste. Diese werden durch Neupflanzungen ausgeglichen.
- Haselmaus:
Um den Artansprüchen der Haselmaus zu begegnen wurden im Urbebauungsplan so-

wohl Unterpflanzungen der vorhandenen Feldgehölze als auch Neupflanzungen festgelegt.

=> Mit der jetzt vorliegenden 1. Änderung des Grünordnungsplanes werden Pflanzflächen teilweise verlegt aber flächengleich bilanziert.

- Zauneidechse:
Für die Zauneidechse wurden zum einen die Anlage von Habitatstrukturen als auch die Anlage von Kraut- und Staudensäumen und Rohbodenstandorten festgelegt.
=> Auch für die Strukturen ergeben teilweise, flächengleiche Verschiebungen.

Die nachfolgende Flächenbilanz zeigt die festgesetzten Grünflächen im Urbebauungsplan als auch in vorliegender erster Änderung auf. Zusammengefasst wurden dabei die Flächen für die Unterpflanzung bestehender Gehölze und die Flächen für Neupflanzungen, da beide Maßnahmen das Schaffen von dichtem Bewuchs für die Haselmaus zum Ziel hat.

Maßnahme	GOP „alt“ (10.05.2019)	1. Änderung GOP
Gehölzpflanzung <ul style="list-style-type: none"> • Unterpflanzung von Gehölzen und • Neupflanzung von Gehölzen 	5.119 m ²	5.155 m ²
Auflichtung mit Oberbodenaushub	1.988 m ²	2.047 m ²
Neuentwicklung Staudensäume	775 m ²	789 m ²

Bei der Flächenverlegung wurde darauf geachtet, dass kein Flächenverlust vorliegt. Mit der 1. Änderung ist ein zu vernachlässigender Zuwachs an Maßnahmenflächen verbunden.

Die punktuellen Maßnahmen (Nistkästen, Habitatelemente Zauneidechse werden in gleicher Anzahl auch in dieser ersten Änderung des Grünordnungsplanes festgesetzt.

Im Wasserrechtsbescheid 4.16-6410.06-200015 v. 22.10.2020 ist unter Nebenbestimmung 5.15 festgelegt, dass 50 m vor und 70 m nach der Überfahrt eine ökologische Aufwertung durch Bepflanzung erfolgen soll. Diese Bereiche werden im Grünordnungsplan als Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Die Pflanzflächen kommen dabei auch der Haselmaus zugute, sodass eine Anrechnung auf die Artenschutzmaßnahmen erfolgen kann.

Die Maßnahmen zum Artenschutz befinden sich - wie im Urbebauungsplan – direkt angrenzend an die Siedlungsflächen. Damit ist besonders darauf zu achten, dass keine Nutzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erfolgt. Für die Einhaltung der Festsetzungen ist die Gemeinde als Plangeber verantwortlich.

=> Mit der vorliegenden 1. Änderung des Grünordnungsplanes werden die Ziele und Festsetzungen des Urplanes unverändert übernommen und erfahren nur eine flächenmäßige Verlegung.

4 EINGRIFFSBILANZIERUNG UND AUSGLEICHSMABNAHMEN

Im ursprünglichen Grünordnungsplan wurde ein Gesamtkompensationsbedarf für die Eingriffe im Geltungsbereich von 13.268 m² ermittelt. An der ursprünglichen Eingriffsbilanzierung ändert sich durch vorliegende erste Änderung nichts.

Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf liegt nicht vor.

Die nachfolgend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen wurden so bereits in der ursprünglichen Bauleitplanung festgesetzt. In vorliegender 1. Änderung wird die Festsetzung der Ausgleichsflächen nachrichtlich übernommen.

Die Kompensation erfolgt dabei über die Abbuchung von den Ökokonten der Wohnlinie GmbH sowie des Marktes Grassau – je nach Zuordnung zum Eingriff.

Ökokonto Wohnlinie GmbH

Der Kompensationsbedarf der Wohnlinie GmbH wird vom Ökokonto der Wohnlinie GmbH, Gemeindegebiet Tuntenhausen, Gemarkung Lampferding, Fl.Nr. 847, 853, 852, 851 und 784, erstellt durch Finsterwalder Garten & Landschaftsarchitekt, Rosenheim v. 23.05.2019 abgebucht.

Die Abbuchung erfolgt von den Maßnahmen M5 und M2 des Ökokontos auf den Fl.Nrn. 784, 847 und 853. M5 sieht die Herstellung einer artenreichen Streuobstwiese, M2 die Herstellung von artenreichen extensiv genutztem Grünland, 2-schurig vor. Für beide Maßnahmen liegt ein Aufwertungsfaktor von 1,0 zu Grunde.



Abbildung 2: Auszug Ökokonto der Wohnlinie GmbH, erstellt durch Finsterwalder Garten- und Landschaftsarchitekten, Rosenheim

Ökokonto Markt Grassau

Der Kompensationsbedarf der Gemeinde wird vom gemeindlichen Ökokonto des Marktes Grassau auf der Fl.Nr. 1388, Gemarkung Rottau abgebucht. Auf den gemeindlichen Filzengrundstücken wurden folgende Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt: Anstau von Stichgräben und schmalen Torfstichen sowie Entbuschung zur Reduzierung von Transpiration und Evaporation.

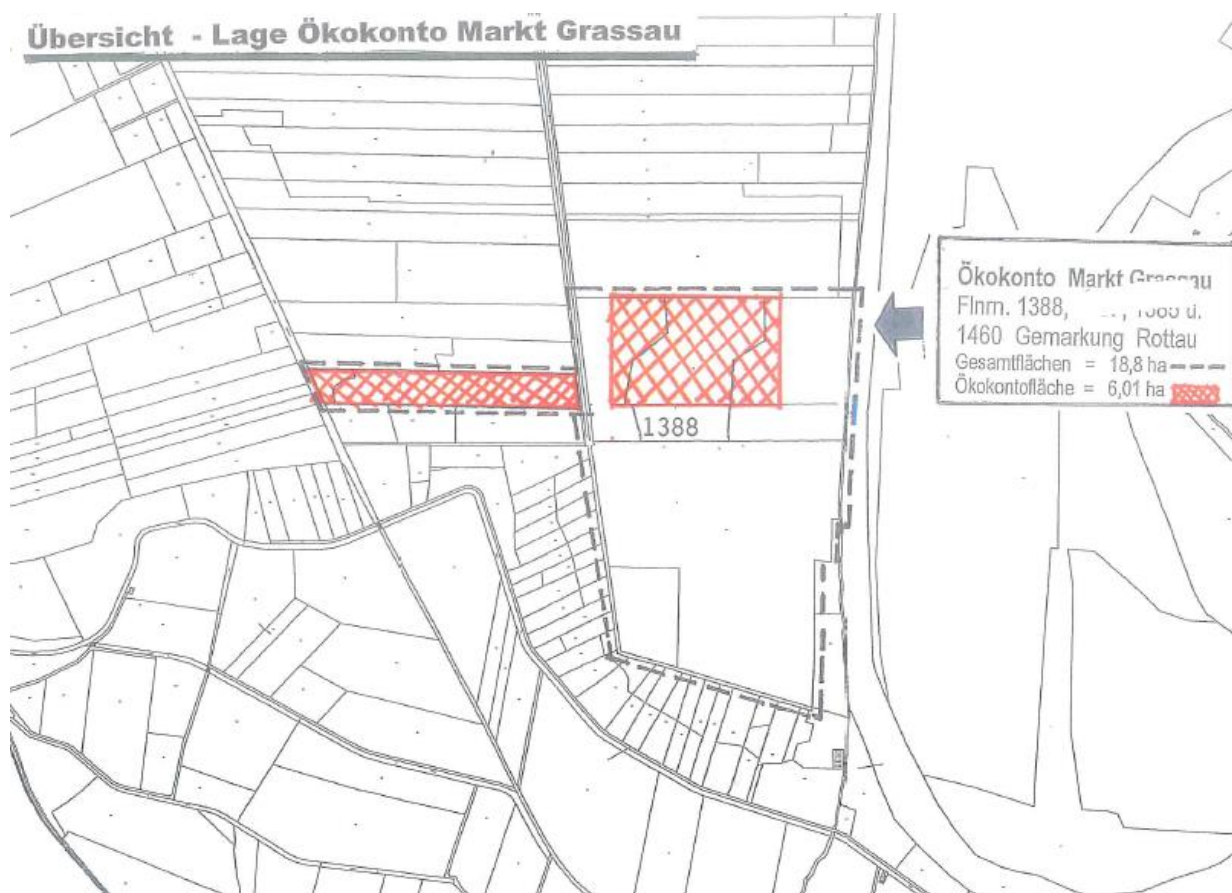


Abbildung 3: Lageplan gemeindliches Ökokonto

Planfertiger:

Übersee, den 14.06.2021

Bernhard Hohmann
Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitekt /
Stadtplaner

Markt Grassau

Grassau, den

Stefan Kattari
Erster Bürgermeister