

Markt Grassau

Grünordnungsplan

**zur Erweiterung des
Bebauungsplans Nr. 6 „Grassau Reit“**

BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

21.06.2021

Auftraggeber: Markt Grassau

Bearbeiter: Kathrin Voigt, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsplanerin
Bernhard Hohmann, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt /
Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	1
2	ZIELE ZUM LANDSCHAFTS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN	2
3	EINGRIFFSBILANZIERUNG	3
3.1	Bewertung des Ausgangszustands gemäß Leitfaden	3
3.2	Bewertung der Eingriffsschwere	3
3.3	Festlegung der Eingriffsfaktoren.....	3
3.4	Eingriffsbilanzierung	4
4	AUSGLEICHSMABNAHMEN	4
5	UMWELTBERICHT	5

1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Arten und Lebensräume

Der Großteil des Plangebietes ist von einem homogenen Maisacker mit angrenzenden intensiv genutzten Grünlandbereichen ohne großen naturschutzfachlichen Wert geprägt. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Gänsbach als temporär wasserführender Graben. Er ist als Trockenlauf im V-Profil mit grasbewachsenen Böschungen ausgeprägt. Nördlich außerhalb des Plangebietes fließt er verrohrt. Im nördlichen Bereich befindet sich weiterhin eine Gruppe aus 3 sehr alten landschaftsbildprägenden Eschen (*Fraxinus excelsior*). Diese Gehölzgruppe ist von hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit und wird im Rahmen der Planung im rechtskräftigen Bebauungsplan erhalten. Diese großen, alten Eschen bieten Lebensraum für viele Tierarten, wie z.B. Vögel und Insekten.

Im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotope, gesetzlich geschützte Biotopflächen, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete. Die nächst gelegenen kartierten Biotope befinden sich etwa 600 m östlich des Plangebietes entlang der Tiroler Ache.

Boden und Fläche

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Durch die Neubebauung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich deutlich.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden gemäß Bodenschätzung als Lehmiger Sand der Bodenstufe und Wasserstufe I sowie mit einer Acker- und Grünlandzahl von 50 eingestuft. Die Ertragsfähigkeit entspricht gemäß des Leitfadens „Das Schutzgut Boden in der Planung“ einer mittleren Stufe (3). Das Standortpotential für die natürliche Vegetation entspricht ebenfalls der mittleren Wertklasse (3). Das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen ist mit der Wertklasse (4) relativ hoch. Das Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe und Schwermetalle weist eine mittlere Wertklasse auf (3).

Insgesamt ergibt sich eine mittlere Schutzwürdigkeit des Standortes hinsichtlich der Bodenbewertung (Wertklasse 3).

Wasser

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich der Gänsbach als einziges Fließgewässer im Gebiet. Es handelt sich um einen periodisch wasserführender Graben in einem steilen und vergleichsweise tief eingeschnittenen Bachbett. Außerhalb des Plangebietes fließt er z. T. verrohrt. Der Graben mit seinen Böschungsbereichen wird zum Gewässerunterhalt frei gehalten und nicht überplant.

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 Achenental und damit auch der Geltungsbereich liegen im wassersensiblen Bereich.

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

Klima / Luft

Die Gehölzgruppe aus den 3 großen, alten und sehr ausladenden Eschen nordöstlich des Geltungsbereiches spielt eine wichtige Rolle bei der Frischluftentstehung, gerade im Siedlungsgebiet. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Maisacker, Grünland), die große Bereiche des Plangebietes einnehmen, fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet. Der Grünzug, der von der Tiroler Ache bis zum Ort Grassau zwischen den Ortsteilen Reifing und Reit verläuft, stellt eine Frischluftschneise für den Ort Grassau dar.

Durch die Planung gehen Bereiche des Kaltluftentstehungsgebietes verloren. Die Bebauung durch den Kindergarten behindert den Luftabfluss in den Ort geringfügig. Durch den Erhalt der Gehölzgruppe im Nordosten sowie die geplante Durchgrünung des Geltungsbereiches werden die Beeinträchtigungen minimiert.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist Teil eines landschaftlich geprägten Grünzuges zwischen den Grassauer Siedlungsteilen Reifing und Reit. Vorhandene Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich durch die nordöstlich anschließenden großflächigen Gewerbeflächen. Es wird zur Aufwertung des Ortsbildes eine Ortsrandeingrünung des Plangebietes festgesetzt.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können so weitgehend vermieden werden.

Mensch

Im Geltungsbereich wird eine Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Damit entstehen keine anlagenbezogenen Emissionen aus dem Geltungsbereich. Die Verkehrszunahme im Geltungsbereich durch den Bring- und Abholverkehr des Kindergartens führt voraussichtlich zu einer Lärmzunahme der nördlich und westlich bereits vorhandenen und der südöstlich unmittelbar angrenzenden, derzeit im Bau befindlichen Wohnbebauung.

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 des Geltungsbereiches gestärkt.

Kultur- und Sachgüter

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

2 ZIELE ZUM LANDSCHAFTS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Ziele aus Sicht der Grünordnung sind:

- Eingrünung des gesamten Geltungsbereiches durch Pflanzung von Sträuchern, Laubbäumen, Fassadenbegrünung und die Anlage einer Blumenwiese auf den unbebauten Flächen
- Verwendung von Arten, die als Nährgehölze für die Haselmaus gelten (aufgrund potentieller Vorkommen in angrenzenden Gebieten)
- Verwendung von Gehölzen, die das Wasserwirtschaftsamt Traunstein für die Bepflanzung am Gänsbach empfiehlt (Bescheid vom 22.10.2020)
- Verwendung von weitgehend ungiftigen, stachellosen, oft essbaren Arten als Anpassung an die geplante Nutzung als Kindergarten

- Artenschutzmaßnahmen wie das Anbringen von Nistkästen oder das Aufstellen von einem Insektenhotel zur Bereicherung der Strukturausstattung im Geltungsbereich

Durch die Festsetzungen im Grünordnungsplan konnten diese Ziele umgesetzt werden.

3 EINGRIFFSBILANZIERUNG

3.1 Bewertung des Ausgangszustands gemäß Leitfaden

Der Eingriffsbereich entspricht dem Geltungsbereich und umfasst die Nutzungen Maisacker und Intensivgrünland bis hin zum geplanten Fußweg im Nordosten.

Der Bereich ist somit gemäß „Leitfaden zum Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ der **Kategorie I** (Gebiete mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft) zugeordnet.

3.2 Bewertung der Eingriffsschwere

Da eine Grundflächenzahl (GRZ) von $> 0,35$ geplant ist, wird der Geltungsbereich gemäß Leitfaden dem **Typ A** (Gebiete mit hoher Versiegelung, GRZ größer 0,35) zugeordnet.

3.3 Festlegung der Eingriffsfaktoren

Gemäß der Matrix des Leitfadens ergibt sich aus der Kategorie I des Ausgangszustandes und des Typ A der Eingriffsschwere ein Eingriffsfaktor von 0,3 – 0,6.

Vermeidungsmaßnahmen:

Keine Überplanung von natur- oder artenschutzrechtlich relevanten Bereichen.

Minimierungsmaßnahmen:

- Eingrünungsmaßnahmen mit heimischen Gehölzen
- Versickerungsfähige Fußwege, Stellplätze und Feuerwehrezufahrten
- Artenschutzrechtliche Minimierungsmaßnahmen (z.B. Festlegung zu Beleuchtung)

Aufgrund der genannten Maßnahmen wird ein Eingriffsfaktor von 0,5 festgesetzt.

3.4 Eingriffsbilanzierung

Ausgangszustand / Eingriffsschwere	Eingriffsfläche (m ²)	Faktor	Kompensationsbedarf (m ²)
Typ A/ Kategorie I	2.187	0,5	1.094

Der Kompensationsbedarf umfasst 1.094 m².

4 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Der Kompensationsbedarf von 1.094 m² wird vom gemeindlichen Ökokonto des Marktes Grassau auf dem Flurstück Nr. 1388, Gemarkung Rottau abgebucht.

Auf den gemeindlichen Filzengrundstücken wurden folgende Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Anstau von Stichgräben und schmalen Torfstichen
- Entbuschung zur Reduzierung von Transpiration und Evaporation.

Von der Gesamtfläche von 18,8 ha wurde im Ökokonto eine Anrechenbarkeit von 6,01 ha festgelegt, die für eine Abbuchung zur Verfügung steht.



Die Ausgleichsmaßnahme wird in die Festsetzungen des Grünordnungsplans zur Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 „Grassau-Reit“ übernommen.

5 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan und ist in diese integriert.

Planfertiger:

Übersee, den 21.06.2021



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

Markt Grassau

Grassau, den

Stefan Kattari
Erster Bürgermeister