

**Gemeinde Grassau**

**Grünordnungsplan**

**zum Bebauungsplan**  
**„Altenheim / Betreutes Wohnen“**

**BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN**

14.12.2018

Auftraggeber: Mix & Hornberger Bau GmbH

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt

planungsbüro hohmann steinert  
landschafts- + ortsplanung

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



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ZIELE ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>EINGRIFFSBILANZIERUNG .....</b>	<b>4</b>
3.1	Bewertung des Ausgangszustands gemäß Leitfaden.....	4
3.2	Bewertung der Eingriffsschwere .....	4
3.3	Festlegung der Eingriffsfaktoren .....	4
3.4	Eingriffsbilanzierung.....	5
<b>4</b>	<b>AUSGLEICHSMABNAHMEN .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>7</b>

## **ANLAGEN**

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) v. 13.12.2018, natureconsult Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie

## **1 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 erhalten.

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

Im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotope, 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 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese Prüfung ist der Anlage zu entnehmen. Dort vorgeschriebene Minimierungs- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Grünordnungsplanes übernommen worden. Eine Lagemäßige Abgrenzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen s. Abbildung 1.

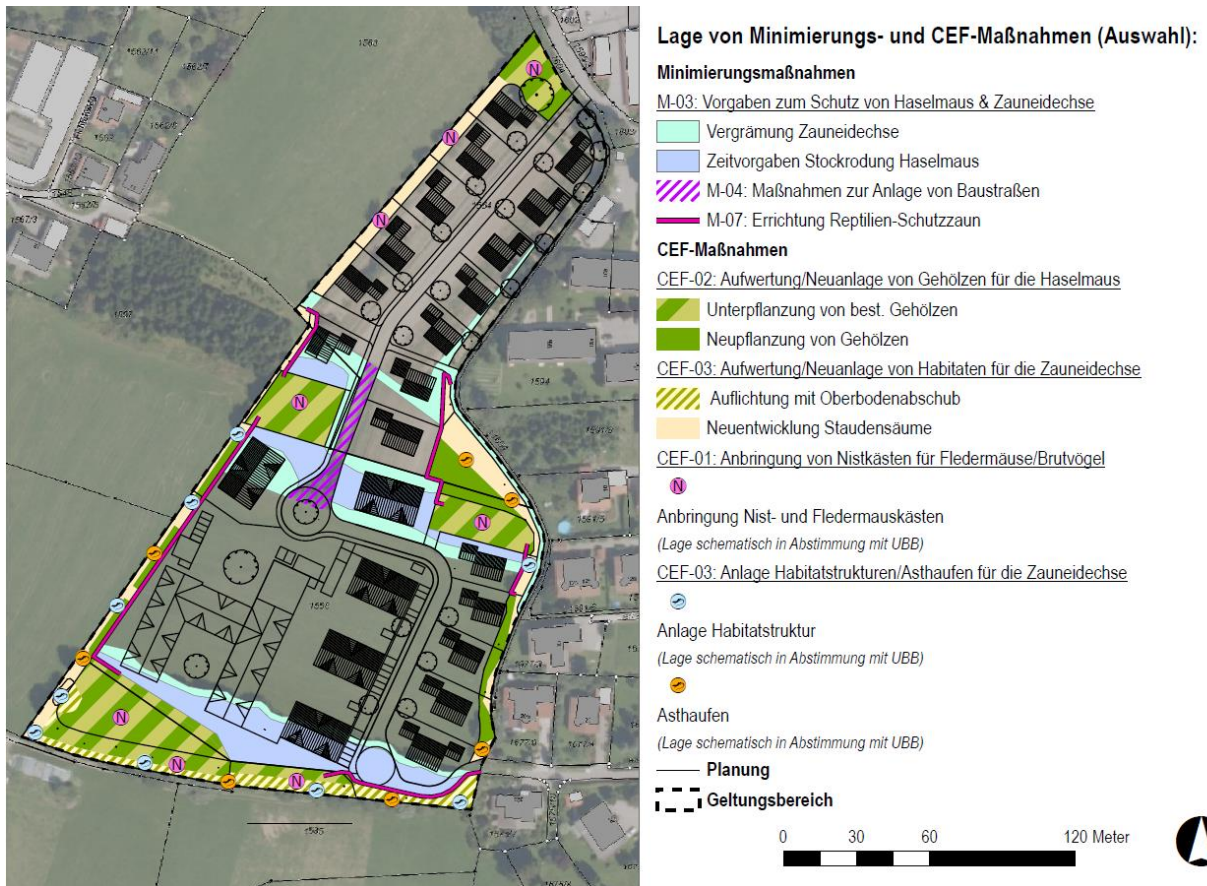


Abbildung 1: artenschutzrechtliche Maßnahmen, natureconsult

## Boden und Fläche

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

Die landwirtschaftlichen Flächen werden gemäß Bodenschätzung als Lehmiger Sand der Bodenstufe 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 Standortpotential für die natürliche Vegetation beträgt ebenfalls eine mittlere 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 (Wertklasse 3).

## 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.

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 Achenal 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 soll in der Bauausführung auf eine hochwasserangepasste Bauweise geachtet werden (z. B. erhöhte Eingänge, wasserdichte Sparteneinführungen, Überhöhung von Tiefgarageneinfahrten usw.). Die „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit soll beachtet werden.

### **Klima / Luft**

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

Durch die Planung gehen 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.

### **Landschaftsbild**

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

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können so weitgehend vermieden werden.

### **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.

### **Kultur- und Sachgüter**

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

## 2 ZIELE ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Ziele aus Sicht der Grünordnung sind:

- 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.

## 3 EINGRIFFSBILANZIERUNG

### 3.1 Bewertung des Ausgangszustands gemäß Leitfaden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Bedeutung der Schutzgüter 3-geteilt:

- Kategorie I: Bereiche mit Grünlandnutzung im Süden bzw. Bereich der Einsaat mit „Bienenweide“ im Norden
- Kategorie II: Bereiche der Feldgehölze
- Kategorie III: Flächen im Nordwesten, die mit alten Obstgehölzen bestanden sind.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Gebietskategorien ist der Abbildung 2 zu entnehmen.

### 3.2 Bewertung der Eingriffsschwere

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Eingriffsschwere 2-geteilt:

- Typ A: Flächen von Altenheim und angegliedertem „sozialen Wohnungsbau“
- Typ B: Einzelhausbebauung

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Eingriffsschwere ist der Abbildung 2 zu entnehmen.

### 3.3 Festlegung der Eingriffsfaktoren

Vermeidungsmaßnahmen:

Durch eine Planungsoptimierung konnten Eingriffe in die Feldgehölze im Norden und Süden teilweise vermieden werden. *Diese Vermeidungsmaßnahmen führen (in Ergänzung zu den Minimierungsmaßnahmen) zu einer wesentlichen Reduzierung der anzusetzenden Faktoren.*

Minimierungsmaßnahmen:

- Eingrünungsmaßnahmen mit heimischen Gehölzen
- Durchgrünung mit großkronigen Laubbäumen
- Versickerungsfähige Fußwege, Stellplätze und Feuerwehrezufahrten
- Artenschutzrechtliche Minimierungsmaßnahmen.

Es werden folgende Faktoren unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt:

	<b>Typ A</b>	<b>Typ B</b>
<b>Kategorie I</b>	0,4	0,3
<b>Kategorie II</b>	0,9	0,6
<b>Kategorie III</b>	nicht vorkommend	1,5

**3.4 Eingriffsbilanzierung**

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse erfolgt eine Trennung nach Grundstücken.

**Grundstück Fl.Nr. 1564**

<b>Ausgangszustand / Eingriffsschwere</b>	<b>Eingriffsfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Faktor</b>	<b>Kompensationsbedarf (m<sup>2</sup>)</b>
B I	8.261	0,3	2.478
B III	896	1,5	1.344
<b>Summe Kompensationsbedarf (m<sup>2</sup>)</b>			<b>3.822</b>

**Grundstück Fl.Nr. 1566**

<b>Ausgangszustand / Eingriffsschwere</b>	<b>Eingriffsfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Faktor</b>	<b>Kompensationsbedarf (m<sup>2</sup>)</b>
A I	10.129	0,4	4.052
B I	2.984	0,3	895
A II	4.185	0,9	3.767
B II	1.220	0,6	732
<b>Summe Kompensationsbedarf (m<sup>2</sup>)</b>			<b>9.446</b>

Der Gesamtkompensationsbedarf für die Eingriffe im Geltungsbereich beträgt 13.268 m <sup>2</sup> .
--





Abbildung 2: Abgrenzung von Gebietskategorie und Eingriffsschwere



#### **4 AUSGLEICHSMÄßNAHMEN**

Die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen ist noch nicht abgeschlossen und erfolgt zur Beteiligung von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB.

#### **5 UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und wird in einem getrennten Dokument zur Beteiligung von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet.



---

Bernhard Hohmann  
Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitekt