



Gemeinde Margetshöchheim
(Landkreis Würzburg)

Begründung zum Grünordnungsplan
(Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. §13a BauGB)

für das Allgemeine Wohngebiet „Birkäcker“

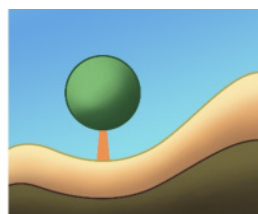
Aufgestellt:

Thomas Struchholz

Freier Landschaftsarchitekt, eingetragener Stadtplaner BYAK
Zertifizierter Friedhofsplaner nach RAL 502/2
Gutachter für Friedhofswesen
Dozent der Meisterkurse im Bundesverband Dt. Bestatter e.V.

www.struchholz.de - info@struchholz.de
Eremitenmühlstraße 9, 97209 Veitshöchheim

Tel: 0931/9500000 - Fax: 0931/9500090 - Mobil: 0170/7828400



Stand: 17.01.2017

1. Rechtsgrundlagen und Anlass

Die Gemeinde Margetshöchheim plant die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. 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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkäcker“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Gemäß Landratsamt Würzburg ist deshalb die Anwendung des § 13a BauGB möglich und nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Außerdem ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

2. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsgebiet Margetshöchheims. Das Plangebiet schließt nördlich, westlich und südlich unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Westlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße St 2300, daran westlich angrenzend befinden sich ebenfalls bestehende Siedlungsflächen an.

Das Gelände des Plangebietes fällt leicht in östliche Richtung hin ab und liegt zwischen ca. 178 m ü. NN und 182 m ü. NN.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Birkachstraße“. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,75 ha.

3. Bestandserfassung

Im Einwirkungsbereich des Vorhabens lassen sich die Umwelt und ihre Bestandteile wie folgt beschreiben:

Arten und Lebensräume

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Mittleres Maintal“ im Ortsbereich Margetshöchheims.

Im Geltungsbereich befinden sich intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen sowie umzäunte Gartenflächen mit Einbauten und einzelnen Obstbäumen. Im Nordwestteil des Plangebietes wird eine kleine Teilfläche als Weingarten bewirtschaftet. Auf größeren Teilflächen des Plangebietes befinden sich Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Nussbaum, Zwetschge) sowie Spalierobst-Anlagen. Auf Teilflächen der Obstwiesen schreitet aufgrund Nutzungsaufgabe die Verbuschung voran. Bei einem Großteil der Obstbäume ist die seit einigen Jahren fehlende Pflege auffällig, einige Bäume sind bereits abgestorben. Bei einem Teil der Obstbäume handelt es sich um Halbstämme. Am Westrand des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg (Erd-/Wirtschaftsweg).

Im Plangebiet befinden sich weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG geschützte Flächen.



Bestandsplan
Darstellung ohne Maßstab

- Planlegende siehe nachfolgende Seite -

Biotoptyp/Nutzung

	Grenze Geltungsbereich
	Gebäude
	Garten
	Grünland, intensiv bewirtschaftet
	Obstwiese
	Obstwiese, teilweise verbuscht
	Spalierobst
	Weingarten
	Erdweg/Wirtschaftsweg
	Baum gemäß Vermessung

Für das Plangebiet ergibt sich hinsichtlich der Lebensraumtypen folgende Flächenverteilung:

Lebensraum	ca. Eingriffsfläche in ha
Garten mit Einbauten	0,09
Grünland, intensive Bewirtschaftung	0,24
Weingarten	0,04
Spalierobst	0,07
Obstwiese	0,20
Obstwiese, verbuscht	0,07
Brachflächen/Lagerflächen	0,02
Erdweg/Wirtschaftsweg	0,08
gesamt	0,75

Hinsichtlich des Vorkommens bzw. Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten wird auf Punkt „5. Artenschutzrechtliche Belange“ verwiesen.

Boden

Die Böden im Plangebiet sind gemäß Bodeninformationssystem Bayern als lehmige Lößböden beschrieben. Infolge der Versiegelung von Teilflächen werden die Bodenfunktionen, insbesondere die Speicher- und Reglerfunktion und die biotischen Lebensraumfunktionen in mittlerem Maße beeinträchtigt.

Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen. Auch Grundwasser, Quellen und Quellfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt im Ortsbereich Margetshöchheims und fällt leicht in östliche Richtung hin ab. Das Plangebiet schließt nördlich, westlich und südlich unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Westlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße St 2300, daran westlich angrenzend befinden sich ebenfalls bestehende Siedlungsflächen. Das Bauvorhaben beeinträchtigt keine exponierten Landschaftsteile. Die Fläche besitzt infolge seiner isolierten Lage nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich seiner Funktion als siedlungsnaher Erholungsraum.

Klima

Durch das Vorhaben werden weder Frischluftschneisen noch Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion bzw. Flächen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen.

Gemäß Vorgabe Landratsamt Würzburg ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

4. Gestaltung der Freiflächen und Grünordnung

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge, Terrassen, Pergolen sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich des Baugrundstückes mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. gärtnerisch zu gestalten. Nutzgärten sind zulässig.

In der ausgewiesenen privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig, mit Ausnahme von Gartenhäuschen und –lauben (max. 1 Stück pro Grundstück). Terrassenflächen sind innerhalb der privaten Grünflächen mit einer Tiefe von max. 1,5 m zulässig.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird auf **privaten Grünflächen** 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.

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

- Pflanzung von 4 Stck. Obstbaum-Hochstämmen (Apfel, Nuss, Zwetschge, Birne, regionaltypische Sorten) Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12 oder eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16)

Festsetzungen gemäß BauGB Abs. 1 Nr. 25b:

Erhaltung bestehender Obstbäume

Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur zulässig im Zeitraum 1. Oktober bis 28. (29.) Februar.

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Artenschutzrechtliche Belange

Um Kenntnisse hinsichtlich des Vorkommens bzw. Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten zu erlangen, wurde im Herbst des Jahres 2014 durch das Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie (IVL) eine Potenzialabschätzung durchgeführt.

Im Ergebnisbericht (November 2014) werden folgende Ergebnisse festgehalten:

Fledermäuse

Mehrere der Obstbäume weisen potenziell geeignete Quartierstrukturen auf (Löcher, Spalten). Die Strukturen sind aufgrund der geringen Größe jedoch vermutlich primär als Zwischenquartier einzelner Individuen geeignet. Auch die Schuppen / Scheunen können für Fledermäuse potenziell als Quartier von Bedeutung sein. Es konnten jedoch keine Hinweise auf ein konkretes Vorkommen festgestellt werden.

Zauneidechse

Sämtliche vorgefundenen Offenflächen und Obstwiesen machten im November einen nährstoffreichen Eindruck und waren größtenteils auch sehr hochwüchsig. Die Vegetation im Unterwuchs der meisten Obstwiesen ist aufgrund der Brache und Nährstoffanreicherung sehr dicht. Halbwegs magere Bereiche sind vorhanden, wirklich offene trocken-warme Flächen jedoch kaum. Offene Bodenbereiche gibt es praktisch nur im Bereich der Hausgärten sowie sehr vereinzelt punktuell bei Maulwurfs- oder Ameisenhaufen. All diese Bedingungen lassen ein Vorkommen der Zauneidechse in dem Gebiet generell sehr unwahrscheinlich erscheinen. Einzig im Bereich der Hausgärten und Weinreben und deren nahen Umfeld erscheint ein Vorkommen eventuell möglich.

Vögel

Hinweise auf ein Brutvorkommen gibt es für den Grünspecht (Vorwarnliste). Potenziell ist auch der Gartenrotschwanz als Brutvogel zu erwarten (Rote Liste). Weitere Arten mit denen zu rechnen ist, sind Klappergrasmücke (Vorwarnliste), Goldammer (Vorwarnliste) und Feldsperling (Vorwarnliste). Auch weitere artenschutzrechtlich bedeutsamere Vogelarten der Roten Listen können hier nicht völlig ausgeschlossen werden. Beispielsweise entspricht der Lebensraum auch dem Wendehals und Neuntöter, allerdings ist die betroffene Fläche allein für sich betrachtet sicherlich nicht ausreichend. Durch die Rodung von Gehölzbeständen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, im Zeitraum 1. Oktober bis 28. (29.) Februar wird eine erhebliche Störung vermieden.

Im Rahmen der Begehungen konnten im Plangebiet keine Hinweise auf ein konkretes Vorkommen von besonders geschützten Arten festgestellt werden.

Gemäß den Ergebnissen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung und Verdachtsprüfung ergeben sich somit keine Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Die Gemeinde ist daher weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

aufgestellt: Veitshöchheim, 13.10.2015

red. geändert: Veitshöchheim, 17.01.2017

Planungsbüro für Landschaftsarchitektur
Thomas Struchholz
Eremitenmühlstraße 9
97209 Veitshöchheim