

HINWEIS: Die Flurkarte wurde abdigitalisiert. Unstimmigkeiten können nur durch die DFK geklärt werden.

# Gemeinde Großhabersdorf, Landkreis Fürth

## Bebauungsplan Nr. 28 "Am Kirchberg"

7.Fertigung

Stand 06.04.2006

MAßSTAB 1 : 500



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND

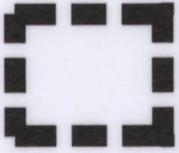
Städteplaner: Matthias Rühl Raumplaner (SRL)

Grünordnung: Klaus Scheuber Freier Landschaftsarchitekt

91413 Neustadt / Aisch, Würzburger Straße 52

Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23

# I. Zeichnerische Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone:



Art der baulichen Nutzung  
Anzahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl (GRZ)  
Geschoßflächenzahl (GFZ)  
Bauweise  
maximale Firsthöhe [m ü NN]  
Dachform und -neigung

z. B. I+D Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



nur Einzelhaus zulässig



Baugrenze

SD

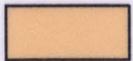
Satteldach

28° - 36°

Dachneigung



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung



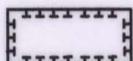
Öffentlicher Fußweg Bürgerpark



Vorgeschlagene Gebäude



Fläche für Garagen und Stellplätze



Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Sträuchern



Erhaltung von Bäumen, Pflanzbindung



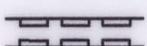
Erhaltung von Sträuchern



Grünfläche, öffentlich



Grünfläche, privat



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

## II. Zeichnerische Hinweise



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Bestehende Grundstücke mit Flurnummer



Vorhandene Böschung



best. Gebäude



Abzubrechendes Gebäude



Denkmalschutz



Mauer



Müllsammelstelle

# Weitere Festsetzungen

## II. Städtebauliche Festsetzungen

1. Es sind nur klare, einfache Baukörper mit einer regelmäßigen Fassadengliederung zulässig. Die Fenster müssen ein stehendes Format aufweisen.
2. Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sind unzulässig. Einzelstehende Geräteschuppen bis 6 m<sup>2</sup> Grundfläche und maximal 2,5 m Höhe dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie dürfen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut werden.
3. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
4. Für Hauptgebäude hat die Dacheindeckung in Biberschwanzziegel oder in Biberschwanzbetonstein in den Farben Rot bis Rotbraun zu erfolgen. Für Geräteschuppen sind als Dachmaterial auch Bitumenpappe oder Blech zulässig.
5. Dachgauben sind zulässig. Sie müssen vom Giebel einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,20 m betragen. Die Gesamtlänge einer Gaube darf maximal 2,80 m betragen.
6. Sonnenkollektoren bis maximal 12 m<sup>2</sup> Größe sind in der Dachhaut bis max. 10 cm Aufbau zulässig. Solarzellen sind unzulässig. Satellitenschüsseln müssen sich der Farbe der unmittelbaren Umgebung anpassen.
7. Als Fassadenmaterialien sind nur Putz, Holz und Glas zulässig. Andere Materialien dürfen nur in untergeordneten Bauteilen (z.B. Wetterschenkel am Fenster, Fensterbleche etc.) verwendet werden. Glasbausteine sind unzulässig.
8. Die Gebäude sind mit einem farbigen Anstrich/Putz in gedeckten Farben zu versehen. Die Farben sind mit dem Bauamt der Gemeinde abzustimmen.
9. Stellplätze, Hofflächen und Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Abflußbeiwert darf maximal 0,6 betragen (Anmerkung: Der Abflußbeiwert benennt den Anteil des Regenwassers, der nicht im Boden versickern kann und abfließt).
10. Mauern als Einfriedungen sind in Sandstein oder als verputzte Mauern zulässig. Mauern als Stützmauern sind ab einem mittleren Höhenunterschied von 0,75 m zulässig. Stützmauern dürfen auch in Sichtbeton errichtet werden.
11. Bei der Ermittlungen der Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach Satz 1 nur soweit überschritten werden, dass die überbaute oder versiegelte Fläche einen Gesamtwert von 0,35 (entspricht 35% des Baugrundstücks) unterschreitet. Flächenbefestigungen mit einem Abflussbeiwert von unter 0,5 werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht berücksichtigt.

### III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB

1.1. Einzelbäume und Strauchgruppen

Die Einzelbäume und Strauchgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.2. Öffentliche Grünfläche

Die Fläche ist dauerhaft zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind 2 x pro Jahr zu mähen (Anfang Juni/ Anfang September). Das anfallende Mähgut ist abzufahren.

2. Weitere Festsetzungen

2.1 Freiflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Beläge des öffentlichen Geh- und Fahrweges sind mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen.

3. Zuordnungsfestsetzungen

3.1. Ausgleichsfläche für die Bebauung auf den Grundstücken mit der Flurnummer 233 und 233/ 3

Der Ausgleich von 1.575m<sup>2</sup> Größe für die Teilfläche erfolgt außerhalb des Plangebietes. Dabei steht folgendes Grundstück zur Verfügung:

**Grundstück FL. Nr. 672 Gemarkung Großhabersdorf, Eigentümer: Knörr.**

3.2. Ausgleichsfläche für die Anlage eines Weges auf den Grundstücken mit der Flurnummer 29, 31 und 233

Der Ausgleich von 600m<sup>2</sup> Größe für die Teilfläche erfolgt außerhalb des Plangebietes. Dabei steht folgendes Grundstück zur Verfügung:

**Grundstück FL. Nr. 171 Gemarkung Großhabersdorf, Eigentümer: Gemeinde Großhabersdorf.**

4. Zeitlicher Bezug der Ausgleichsmaßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen und der naturschutzfachliche Ausgleich sind spätestens 1 Jahr nach Benutzung des Baugrundstückes nachzuweisen.

# Aufstellungsvermerke

## A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 06.10.2005



ARBEITSGEMEINSCHAFT  
STADT UND LAND  
WÜRZBURGER STRASSE 52  
91 413 NEUSTADT/AISCH

ARGE STADT & LAND

## B. Verfahren:

1. Der Gemeinderat hat am 17.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit integriertem Grünordnungsplan "Am Kirchberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit dem Anschlag auf der Amtstafel der Gemeinde Großhabersdorf am 21.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.01.2006 bis 16.02.2006 durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 28 „Am Kirchberg“, bestehend aus dem Planblatt und je einer Begründung, Stand 06.04.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2006 bis einschließlich 23.06.2006 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich mit dem Anschlag auf der Amtstafel am 10.05.2006 bekannt gemacht.
4. Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Stand 06.10.2005, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 25.01.2006 beteiligt.
5. Der Gemeinderat hat am 07.09.2006 den Bebauungsplan Nr. 28 „Am Kirchberg“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 06.04.2006 und den Begründungen zum Bebauungsplan sowie zum Grünordnungsplan, Stand 06.04.2006, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Großhabersdorf, 20.09.2006

 GEMEINDE GROSSHABERSDORF

Birkfeld  
Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB mit dem Anschlag auf der Amtstafel der Gemeinde Großhabersdorf am 21.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 28 „Am Kirchberg“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit den Begründungen ab dem 21.09.2006 öffentlich aus und kann im Rathaus eingesehen werden.

Großhabersdorf, 20.09.2006

 GEMEINDE GROSSHABERSDORF

Birkfeld  
Erster Bürgermeister



**Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche,  
Gemarkung Großhabersdorf Flurnummer  
171 für Eingriff auf Flurnummer 29,31 und 233**



**Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche,  
Gemarkung Großhabersdorf Flurnummer  
672 für Eingriff auf Flurnummer 233 und 233/3**

## **Präambel:**

Die Gemeinde Großhabersdorf erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU Richtlinien vom 24.06.04 (BGBl. I S. 1359) sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch § 7 Bay. UVPRLUG vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden Bebauungsplan Nr. 28 mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung "Am Kirchberg".

## **Satzung:**

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Für das Gebiet um die evangelische Kirche, zwischen der Ansbacher Strasse und dem Friedhof, Gemarkung Großhabersdorf, wird ein qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. Die Flurnummern der Grundstücke im Geltungsbereich sind in der Begründung zum Bebauungsplan numerisch aufgeführt.

### **§ 2**

#### **Regelungsinhalt**

Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen, Verfahrensvermerken und je einer Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 07.09.2006 beschlossene Satzung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28 "Am Kirchberg" wird hiermit ausgefertigt.

Großhabersdorf, den 20.09.2006

GEMEINDE GROSSHABERSDORF



.....  
Birckfeld, Erster Bürgermeister



---

Bebauungsplan Nr. 28 „Am Kirchberg“ mit integriertem  
Grünordnungsplan, Gemeinde Großhabersdorf

**Begründung**

Teil Bebauungsplan

---

---

**Auftraggeber:** Gemeinde Großhabersdorf  
Nürnberger Straße 12  
vertreten durch 1. Bürgermeister Herr Birkfeld

---

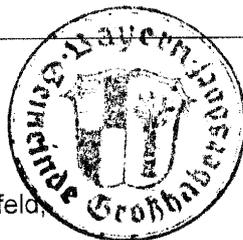
**Auftragnehmer:** Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land,  
Würzburger Straße 52, 91413 Neustadt/ Aisch  
Matthias Rühl, Dipl.-Ing. (TU), Raumplaner, Stadtplaner SRL

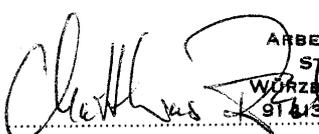
---

**Stand der Planung:** Fertigung 06.04.2006



  
.....  
1. Bürgermeister, Herr Birkfeld,  
Gemeinde Großhabersdorf



  
.....  
Matthias Rühl,  
Raumplaner, Stadtplaner SRL

ARBEITSGEMEINSCHAFT  
STADT UND LAND  
WÜRZBURGER STRASSE 52  
91413 NEUSTADT/AISCH

## Gemeinde Großhabersdorf

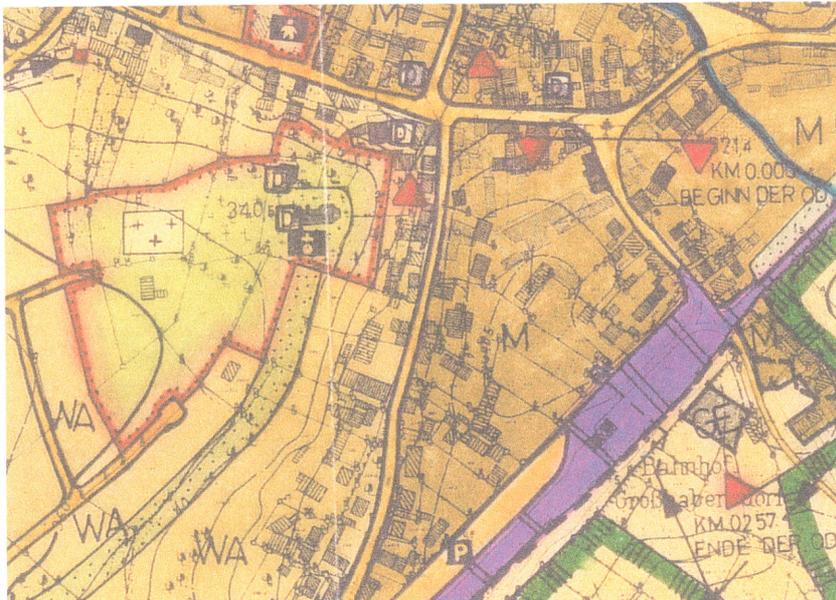
### Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 28 „Am Kirchberg“

Begründung, Stand Fertigung 06.04.2006

#### 1. Planungsanlass, Aufgabenstellung:

Auslöser der Bauleitplanung war der Bauwunsch des Eigentümers der Fl.-Nr. 233 auf Errichtung zweier Wohnhäuser und der Wunsch der Gemeinde auf Realisierung des Rundweges um die evangelische Kirche als Teil des geplanten „Bürgerparks“, einem Projekt aus dem städtebaulichen Rahmenplan zur Ortskernsanierung.

#### 2. Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan, planungsrechtliche Voraussetzungen



Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan zeigt Wohnbaufläche (WA), die nach Westen, zum Friedhof hin mit einem Grünzug abgegrenzt ist.

Bild links: Plan 1  
Auszug aus dem wirksamen FNP/LP.

Das Planungsgebiet grenzt direkt an das denkmalgeschützte Ensemble des evangelischen Kirchhofes „Am Kirchberg 5“ an, von dem in der amtlichen Denkmalliste, Stand 29.09.2003, als bedeutendstes Element die Kirche erwähnt ist. Einbezogen ist die spätmittelalterliche Kirchhofmauer.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Ortskern“.

Östlich der Ansbacher Straße ist gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Als weitere Flächenausweisung ist südlich und westlich des Friedhofs seit langem die Erweiterung der Wohnbauflächen auf der Hochebene geplant.

Es handelt sich beim Planungsgebiet um ein teils stark geneigtes, nach Osten und Südosten fallendes Gelände, das in Teilbereichen terrassiert ist. Es ist von Obstbäumen, Sträuchern und sonstigen Bäumen bewachsen.

### **3. Planung:**

#### **3.1. Allgemeine Ziele der Planung**

Die Planung verfolgt im Wesentlichen drei Ziele:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den „Bürgerpark“ und die erforderlichen Wege sowie den Grunderwerb;
2. Schaffung von Baurecht im Nahbereich der Kirche unter Berücksichtigung der denkmalschützerischen Belange;
3. Schaffung einer Wegeverbindung auf Fl.-Nr.233/4 von der Ansbacher Straße zum künftig geplanten Wohngebiet „Hinter der Kirche“. Auf der Trasse des Weges können vor allem auch wichtige Infrastruktureinrichtungen untergebracht werden. Die Gemeinde Großhabersdorf hat diese Fläche bereits erworben.

#### **3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung:**

Nur ein Teil der beplanten Fläche wird als Baufläche festgesetzt. Dort soll die Errichtung von Einzelhäusern in der offenen Bauweise ermöglicht werden.

Es gilt entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosßflächenzahl (GFZ) orientieren sich an den unteren Werten, um den Charakter des durchgrüntes Hanges unterhalb der Kirche auch nach einer Bebauung beizubehalten.

Im Gegensatz zur Vorentwurfsplanung wurde das Gebäude 1 um rund 3 m nach Osten und 4,5 m nach Süden von der Kirche abgerückt. Gebäude 2 wurde nur geringfügig verschoben. Zudem wurde Gebäude Nr. 1 damit deutlich tiefer angeordnet. Eine weitere Eintiefung des Gebäudes ist aus technischen Gründen nicht mehr machbar (EG sonst zu tief im Boden).

Die Baugrenzen umfassen die geplanten Gebäude sehr eng. Standortalternativen wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes abgeklärt. Damit soll der Blick auf den begrüntes Kirchberg gewahrt bleiben. Für Gebäude Nr. 1 wurde ein unterirdischer Zugang als Treppe mit der Form der Baugrenze berücksichtigt.

Neben einer eher niedrigen Dachneigung zwischen 28° und 36° wurde insbesondere bei dem, der Kirche am nächsten liegenden Gebäude (Nr. 1) die maximale Firsthöhe so begrenzt (maximal 340,60 mNN), dass die Firstoberkante noch unterhalb des niedrigsten Niveaus auf dem angrenzenden Friedhof liegt. Ein Blick über den First in die Umgebung ist damit sichergestellt. Den Anregungen des Landratsamtes und der Denkmalpflege wurde damit in großem Umfang entsprochen.

Zur Höhenfestlegung wurde eine Höhengaufnahme durchgeführt, die die Angabe von Höhenwerten über Normalnull (NN) ermöglicht.

Für das zweite Gebäude (Nr. 2), das weiter von der Kirche entfernt ist, gilt eine andere maximale Firsthöhe, da dieses Gebäude den Fernblick nicht beeinträchtigen wird.

Eine Änderung des FNP/LP wird durch die vorliegende Planung nicht erforderlich.

### **3.3. Sonstige Festsetzungen:**

Aufgrund der exponierten Lage der beiden geplanten Wohngebäude wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die dem Schutz des Denkmalensembles dienen. Hierzu zählen die Festsetzungen von Biberschwanzziegeln (Ton oder Beton) in den Farben rot bis rotbraun, als Übernahme der Vorgaben aus der Sanierungssatzung.

Die Größe und Anordnung der Dachgauben wurde geregelt. Der Kniestock wird bewusst nicht festgesetzt.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wurde auf zwei begrenzt. Auf eine Differenzierung nach Untergeschossen oder Dachgeschossen wurde verzichtet. Die getroffene Regelung ist eindeutig und ausreichend.

Zudem wurde die Zulässigkeit von Sonnenkollektoren und Solarzellen geregelt. Während Sonnenkollektoren als kleinflächige Dachelemente unter bestimmten Voraussetzungen („in der Dachhaut“) bis 12 m<sup>2</sup> zulässig sind, dürfen Solarzellen – als großflächige, meist die gesamte Dachfläche umfassende Elemente – nicht errichtet werden.

Auch im Sinne der Fernwirkung künftiger Gebäude wurde die Form der Häuser („einfache Baukörper“), deren Materialien und deren Farbgebung geregelt.

### **3.4. Erschließung:**

#### **3.4.1 Erschließung des Bürgerparks:**

Bereits bei der Sanierung der Pfarrgartenmauer wurde links neben dem Zugang zum Kirchhof eine Durchfahrtmöglichkeit in der Pfarrgartenmauer geschaffen. Sie ist mit einem schmiedeeisernen Tor versehen. Pflegefahrzeuge können diese Durchfahrt nutzen.

Von diesem Tor aus führt ein 3 m breiter Weg in Richtung Südosten durch den jetzigen Pfarrgarten unterhalb der Kirchhofmauer auf einer Terrasse bis zur kürzlich neu aufgerichteten Pfarrhofmauer. Sie war vor zwei Jahren eingestürzt.

Beim Wiederaufbau wurde eine Toröffnung von 2,80 m Breite für den Weg durch den Bürgerpark eingebaut.

Danach führt der Weg über zwei - derzeit private - Grundstücke weiter um die Kirchhofmauer herum und biegt dann nach Nordwesten ab, um auf die geplante Friedhofserweiterung zu treffen.

#### **3.4.2. Erschließung der Wohngebäude:**

Die neuen Wohngebäude können derzeit nur über das Firmengelände der Baufirma Knörr erschlossen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde erweitert und für jedes geplante Haus wurde ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht mit Anschluss an die öffentliche Ansbacher Straße festgesetzt. Später ist – laut dem städtebaulichen Rahmenplan – die Auslagerung des Baugeschäfts vorgesehen, so dass eine bauliche Neuordnung des Firmengeländes im Sinne des Rahmenplans mit öffentlicher Erschließung ermöglicht wird.

Für die Unterbringung der PKW können teils vorhandene Garagen genutzt werden, teils müssten sie neu errichtet werden.

### **3.4.3. Wegeverbindung von der Ansbacher Straße zum künftigen Baugebiet „hinter der Kirche“:**

Neben der Verwendung der Trasse für Erschließungsanlagen, z.B. Wasserversorgung etc., soll eine Treppenanlage auf dem Grundstück 233/4 das spätere Baugebiet hinter der Kirche mit der Ansbacher Straße und dem Ortskern auf kurzem Weg verbinden.

Die Durchlässigkeit von Baugebieten erhöht den Wohnwert entscheidend.

### **3.5. Ver- und Entsorgung:**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über das vorhandene Netz möglich. Der Anschluss an das Kanalnetz kann vorübergehend über das Firmengelände Knörr erfolgen. Die Kapazitäten der Ver- und Entsorgungssysteme sind ausreichend. Die Wasserversorgung der Gemeinde ist sanierungsbedürftig. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Baugebietes wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg aber der Planung zugestimmt.

Für die geordnete Müllentsorgung ist an der Ansbacher Straße eine Müllsammelstelle vorgesehen und im Plan vermerkt. Am Tag der Abholung sind dort die Müllgefäße bereit zu stellen, da das Gelände der Fa. Knörr von Müllfahrzeugen nicht befahren werden wird.

Eine oberirdische Führung von z.B. Telekommunikationskabeln wird seitens des Gemeinderates unter Hinweis auf die zentrale Lage und der Denkmaleigenschaft der näheren Umgebung abgelehnt.

### **4. Immissionsschutz:**

Die beiden geplanten Wohngebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Baugeschäft Knörr. Die Tätigkeit der Baufirma findet jedoch fast ausschließlich anderswo statt. Die Betriebsgebäude öffnen sich zur Ansbacher Straße und zum Betriebshof hin, so dass die geplanten Gebäude nicht direkt betroffen sind.

Weitere Gewerbebetriebe im angrenzenden Mischgebiet schirmen sich selbst gegenüber dem kleinen Wohngebiet ab. Zudem liegen andere Wohngebäude näher an diesen Betrieben, ohne dass Beschwerden bekannt wären.

Es handelt sich in der Beurteilung der Umgebung um eine typische innerörtliche Gemengelage, an deren Grenze die beiden Wohnhäuser geplant sind. Der Standort kann als unbedenklich eingestuft werden.

### **5. Sonstiges:**

Aufgrund der Nähe des Gebietes zur Kirche und dem historischen Umfeld kann es bei Bauarbeiten zu geschichtlich bedeutsamen Funden kommen. Diese sind den zuständigen Behörden rechtzeitig zu melden. Die Fundstelle ist zu sichern.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

## 6. Städtebauliche Daten:

### Flächenbilanz:

|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Gesamtfläche im Geltungsbereich | 6 700 m <sup>2</sup> (100,0%) |
| Davon Wohnbaufläche mit Gärten  | 2 700 m <sup>2</sup> ( 40,3%) |
| Wege                            | 850 m <sup>2</sup> ( 12,7%)   |
| Öffentliche Grünflächen         | 1 100 m <sup>2</sup> ( 16,4%) |
| Private Grünflächen             | 2 050 m <sup>2</sup> ( 30,6%) |

### Einwohner:

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Geplante Bebauung                | 2 Wohneinheiten |
| Anzahl der zukünftigen Einwohner | ca. 6 Einwohner |

.....  
Gemeinde Großhabersdorf, Birkfeld, 1. Bürgermeister



.....  
ARGE STADT & LAND, Rühl

ARBEITSGEMEINSCHAFT  
STADT UND LAND  
WÜRZBURGER STRASSE 52  
91413 NEUSTADT/AISCH

**Gemeinde Großhabersdorf**

**Anlage zur Begründung Bebauungsplan**

**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 28 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kirchberg“**

**Stand Fertigung BPL/GOP vom 06.04.2006**

Vorbemerkung:

Der Umweltbericht ist in Kombination mit den Begründungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan zu sehen. Berechnungen zum ökologischen Ausgleich sind dort enthalten. Wiederholungen wurden weitgehend vermieden.

**1. Kurzdarstellung**

**1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Anlaß der Bauleitplanung war der Wunsch des Eigentümers der Fl.-Nr. 233 auf Errichtung zweier Wohnhäuser und der Wunsch der Gemeinde auf Realisierung des Rundweges um die evangelische Kirche als Teil des geplanten „Bürgerparks“, einem Projekt aus dem städtebaulichen Rahmenplan zur Ortskernsanierung.

Damit sollen die Ziele einer maßvollen Nachverdichtung im Ortskern und die Schaffung einer grünen Ortsmitte erreicht werden.

**1.2. Festsetzungen**

Für die genannte Nutzung ist die Festsetzung eines Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO erforderlich. Die Flächen des Bürgerparks sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der Bebauungsplan beinhaltet auch private Randflächen, die als Grünflächen dargestellt sind (Festsetzung privater Grünflächen). Damit soll der Grüngürtel um die denkmalgeschützte Kirche und deren Ensemble dauerhaft gesichert werden.

Bei der Festsetzung von Vollgeschossen und der maximal zulässigen Gebäudehöhe wurde beachtet, dass sowohl der Blick von außerhalb auf das Kirchenensemble als auch der Blick von der Kirche in die Landschaft erhalten bleibt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an einem unteren Wert von 0,3.

Aus Gründen des Ortsbildschutzes sind Festsetzungen zur Farbe der Dächer, zur Ausformung von Gauben und zur Größe von Sonnenkollektoren getroffen worden. Der Bebauungsplan verzichtet aber bewusst auf weitere, einschränkende Regelungen.

### **1.3. Standortbeschreibung:**

Es handelt sich bei den Bauflächen um relativ steil nach Südosten geneigte Flächen, bei den Grünflächen um teils flachere, teils ebenso steile nach allen Seiten hin fallende Bereiche.

Das Gelände weist mehrere Terrassen auf. Sie sind mit Gehölzen unterschiedlicher Arten, in erster Linie aber von Obstgehölzen bestanden.

Die Böden sind lehmig und zählen zu den Lehrbergschichten.

### **1.4. Vegetation**

Das Plangebiet liegt unmittelbar unterhalb der Friedhofsmauer. Eine Teilfläche davon gehört zum alten Pfarrgarten der über eine lang Periode hin nur sehr sporadisch genutzt wurde und sich deshalb zu einer kleinen Wildnis entwickelte. Die ursprünglich als Obstbaumwiese genutzte Fläche ruderalisierte sich. Mit dem Wechsel in der Pfarrei kehrte wieder eine gärtnerische Nutzung ein.

Die am Pfarrgarten angrenzenden Flächen gehören teilweise zu den Anwesen an der Ansbacher Straße, deren Gärten bis an die Friedhofsmauer heranreichen. Die steile Hanglage ließ bislang nur eine gärtnerische Nutzung zu. Alte Obstbäume prägen dort das Bild. Entlang des Hanges ist ein homogenes, gewachsenes Vegetationsbild feststellbar, das das Umfeld des Friedhofes und die Kirche schützt und abschirmt.

### **1.5. Ziele des Umweltschutzes lt. Fachgesetzen und Fachplänen**

An erster Stelle ist das Ziel der flächensparenden Bauweise nach BauGB (§1) zu nennen.

Weitere zu berücksichtigende Vorgaben sind im Bundesnaturschutzgesetz und dem Bay. Naturschutzgesetz enthalten.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe von Fachgesetzen, die durch das Vorhaben tangiert werden (Wasserhaushaltsgesetz etc).

Als Fachpläne sind neben dem Landesentwicklungsprogramm Bayern der Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken zu nennen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1. Allgemeine Umweltmerkmale, Beeinflussung:**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden lokal wirksam. Die Überbauung kann mit max. 30 % der Baugrundstücksfläche stark begrenzt werden. Der Bürgerpark selbst weist außer dem Weg keine weiteren versiegelten Flächen auf. Stellenweise könnte der Weg sogar in Splitt ausgebaut werden.

Der südliche Weg muss schon aufgrund der steilen Lage als Treppenanlage voll befestigt werden.

Die geplanten Überbauungen und Befestigungen treffen das Naturgut Boden. Funktionen wie Wasseraufnahmefähigkeit und Grundwasseranreicherung werden eingeschränkt.

Allerdings zielen die meisten Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minderung des Eingriffs auf eine ökologische Stärkung des direkten Umfeldes hin. Teilweise sind Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle (z.B. Kuhrwiese) vorgesehen.

### **2.2. Konfliktdarstellung**

#### 2.2.1. Anlage eines Weges

Der Rundweg um die Kirche wird in bisher als Gartengrundstücke genutzte Flächen projektiert. Die Gärten waren bislang weitgehend verschont von Verlärmung und Störung. Sie unterliegen nur einer gelegentlichen Nutzung, die sich auf die Vogelwelt kaum ausgewirkt hat. Die künftige Nutzung als Erholungsgelände ist in die Abwägung mit einzubeziehen. Spaziergänger greifen in die Biotopqualität durch ihre Anwesenheit ein, indem bestimmte Vogelarten verdrängt werden. Die Bewertung des Ausgleichs allein auf seine flächenversiegelnde Wirkung hin reicht nicht aus.

#### 2.2.2. Bebauung von zwei Grundstücken

Mit der Bebauung stellt sich eine neue Situation ein. Eine bislang gelegentliche gärtnerische Nutzung weicht einer intensiven Wohnnutzung. Die Auswirkungen auf den lokalen Natur- und Landschaftshaushalt werden als hoch bewertet.

Zu berücksichtigen ist dabei auch die Beeinflussung des Landschafts- und Ortsbildes im Umfeld der Kirche. Mit der Festschreibung einer maximalen Firsthöhe gelingt eine Bebauung, die sich den Anforderungen des historischen Umfeldes der Kirche im Zusammenspiel mit der Friedhofsmauer anpasst.

### **2.3 Eingriffsvermeidung:**

Die Höhe des Kompensationsfaktors wird maßgeblich von der Möglichkeit der Eingriffsminderung beeinflusst. Gelingt eine deutliche Minimierung der Eingriffe auf dem betroffenen Grundstück reduziert sich das Maß des Faktors (vgl. hierzu auch Begründung zum GOP).

Bei der gemeindeeigenen Fläche wirkt ausgleichsmindernd, dass es sich bei dem Eingriff um einen einfachen Weg handelt, der künftig das Gartengrundstück erschließt. Eine versiegelnde Wirkung ist bei einer Breite von ca. 2,0m bis 3,0m zu vernachlässigen. Oberflächenwasser wird nach wie vor unmittelbar dem Boden zugeführt. Darüber hinaus ist die im Plan dargestellte Trassierung im Detail an bestimmte örtliche Gegebenheiten noch anzupassen. So ist auf Bäume, die im Wegebereich liegen, Rücksicht zu nehmen. Zu einer ökologischen Aufwertung wird eine extensive Pflege der verbliebenen Grünflächen führen.

Beim Grundstück Knörr ist die Versiegelung dauerhaft und greift lokal auch in tiefe Bodenschichten ein. Eingriffsmindernd wird aber der Erhalt der Heckenbereiche an der Südwestgrenze gewertet. Die auf dem Grundstück Knörr zu erhaltenden Obstbäume sind im Bebauungsplan über die Pflanzbindung dargestellt. Bei Entfernen eines so dargestellten Baumes, ist durch den Eigentümer eine Ersatzpflanzung (Obstbaumhochstamm mit Stammumfang 14 bis 16cm) im unmittelbaren Umfeld vorzunehmen.

#### **2.4. Prognose über die Entwicklung aufgrund der vorliegenden Planung, ökologischer Ausgleich, Berechnung, Maßnahmen:**

##### Allgemein:

Im Grünflächenkonzept werden Maßnahmen dargestellt die unmittelbar in der Nähe des Eingriffsortes dafür sorgen, dass Natur und Landschaft keine wesentliche Beeinträchtigung erhalten. Ausgleichsflächen an anderer Stelle sollen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere schaffen und für ein größeres Artenspektrum sorgen.

##### Bürgerpark und private Randbereiche:

Der Charakter der um die Kirche herum arrondierten Obstwiesen soll erhalten bleiben. Damit wird die gute Substanz und ökologische Qualität über ein Erhaltungsgebot gesichert. Die Wiesenflächen werden über eine extensive Pflege so entwickelt, dass sie die Erholungsnutzung nicht beeinträchtigen. Eine intensivere Nutzung ist entlang der Wege gestattet. Bäume, die entfernt werden müssen, sollen durch eine Ersatzpflanzung ergänzt werden. Die Ersatzpflanzungen müssen in der Art der umgebenden Vegetation entsprechen. In der Regel sollen Obstbaumhochstämme nachgepflanzt werden.

##### Private Grünflächen der beiden Wohnhäuser:

Die Gartennutzung der beiden Privatgrundstücke wird nicht beeinflusst. Sie wäre ohnehin nicht umsetzbar bzw. überprüfbar. Einzig mit dem Erhaltungsgebot für die vorhandene Hecke an der Südwestseite des Grundstückes soll der ökologischen Wertigkeit des landschaftlichen Umfeldes Rechnung getragen werden. Mit dieser Festsetzung gelingt eine Eingriffsminderung.

Empfohlen wird die innerhalb der Baugrundstücke stehenden Obstbäume so weit wie möglich zu erhalten.

## **2.5. Prognose über die Entwicklung bei Annahme der „Nullvariante“:**

Der Bauwunsch der Anlieger würde sich wahrscheinlich nur durch eine Bebauung am Rand des Ortes realisieren lassen. In diesem Fall würde freie Landschaft in Anspruch genommen.

Der Bürgerpark ließe sich nicht realisieren. Den Bürgern des dicht bebauten Ortskerns könnte keine wohnungsnaher Erholungsfläche geboten werden. Gerade den weniger „mobilen“ Bevölkerungskreisen (Kinder, Ältere, Gehbehinderte) würde dadurch ein hochwertiger Naherholungsraum vorenthalten. Wohnqualität wird aber entscheidend von diesen wohnungsnahen Grünräumen mitbestimmt.

Für die Sanierung des gesamten Ortskerns hat die Entwicklung des Bürgerparks eine entscheidende Bedeutung.

## **3. Schallimmissionen**

Es handelt sich in der Beurteilung der Umgebung um eine typische innerörtliche Gemengelage, an deren Grenze die beiden Wohnhäuser geplant sind. Der Standort kann als unbedenklich eingestuft werden.

Die geplanten Wohngebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet Knörr. Die Tätigkeit der Baufirma findet jedoch fast ausschließlich anderswo statt. Die Betriebsgebäude öffnen sich zur Ansbacher Straße und zum Betriebshof hin, so dass die geplanten Gebäude nicht direkt betroffen sind.

Weitere Gewerbebetriebe im angrenzenden Mischgebiet schirmen sich selbst gegenüber dem kleinen Wohngebiet ab. Zudem liegen andere Wohngebäude näher an diesen Betrieben, ohne dass Beschwerden bekannt wären.

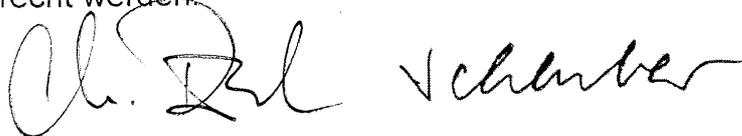
## **4. Allgemeine Zusammenfassung**

Prinzipiell beeinträchtigt jede menschliche Bautätigkeit in irgendeiner Weise Natur und Landschaft. Eingriffe müssen daher so gering wie möglich gehalten und gegebenenfalls ausgeglichen werden. In vorliegendem Fall ist das Planungsgebiet nur gering genutzt. Es handelt sich um eine Hanglage. Der Anteil der Bodenversiegelung wird gering sein. Aufgrund der hochwertigen Bestände an Hecken und Obstbäumen werden die Ausgleichsmaßnahmen aufwändig.

Mit der Bebauung wird ein Ortskernnaher Bereich nachverdichtet. Die Planung ist auf die Topografie stark abgestimmt. Großflächige Auffüllungen werden vermieden.

Die Flächen für Erschließungsanlagen (Wege) sind gering.

Mit der Erhaltung und Ergänzung von Grünstrukturen, einer Begrenzung der baulichen Verdichtung und der Schaffung des Bürgerparks kann die Gemeinde Großhabersdorf langfristig hochwertige Wohn- und Erholungsflächen zur Verfügung stellen und dem Schutz und der Erhaltung von Natur und Landschaft gerecht werden.



.....  
Matthias Rühl / Klaus Scheuber



---

Bebauungsplan Nr. 28 „Am Kirchberg“ mit integriertem  
Grünordnungsplan, Gemeinde Großhabersdorf

**Begründung**  
Teil Grünordnungsplan

---

---

**Auftraggeber:** Gemeinde Großhabersdorf  
Nürnberger Straße 12  
vertreten durch 1. Bürgermeister Herr Birkfeld

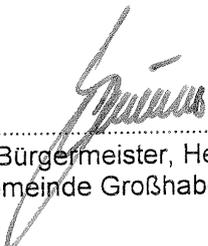
---

**Auftragnehmer:** Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land,  
Würzburger Straße 52, 91413 Neustadt/ Aisch  
Klaus Scheuber, Freier Landschaftsarchitekt

---

**Stand der Planung:** Fertigung 06.04.2006

---

  
.....  
1. Bürgermeister, Herr Birkfeld,  
Gemeinde Großhabersdorf



  
.....  
Klaus Scheuber,  
Freier Landschaftsarchitekt

## 1. Regelverfahren zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Fall des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Kirchberg“ Gemeinde Großhabersdorf

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Vorgaben für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes gibt u.a. das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG). Als Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden u.a. dargestellt:

- § (1) Satz 1- 4 BNatSchG. Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass
1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
  2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
  3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
  4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft (... ) nachhaltig gesichert sind.

Das Bayerische Naturschutzgesetz sieht im Art. 6 und 6a für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen erfolgen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig verändern. Vermeidbare Eingriffe sind dabei zu unterlassen (Vermeidungsgebot). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, indem der bauliche Eingriff durch geeignete Maßnahmen kompensiert wird. Im vorliegenden Planfall greift die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ist anzuwenden. Dabei ist die Rangfolge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beachten:

1. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes
2. Verminderung von Beeinträchtigungen
3. Ausgleich der verbliebenen Beeinträchtigungen

### 1.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft für den Bestand

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Baugebietes und des damit verbundenen Eingriffes wird eine Bewertung nach den einzelnen Schutzgütern nicht erforderlich. Auswirkungen auf Klima, Boden und den Wasserhaushalt werden nicht erwartet. Zu bewerten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume und Landschaftsbild. Die Bestandsaufnahme- und bewertung erfolgt in einer Zusammenfassung. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Südost- bis Südseite des alten Friedhofes unterhalb der Friedhofsmauer. Eine Teilfläche davon gehört zum alten Pfarrgarten (Foto 3 und 4) der über eine lang Periode hin nur sehr sporadisch genutzt wurde und sich deshalb zu einer kleinen Wildnis entwickelte. Die ursprünglich als Obstbaumwiese genutzte Fläche ruderalisierte sich. Mit dem Wechsel in der Pfarrei kehrte wieder eine gärtnerische Nutzung ein.

Die am Pfarrgarten angrenzenden Flächen gehören teilweise zu den Anwesen an der Anbacher Straße deren Gärten (Foto 2) bis an die Friedhofsmauer heranreichen. Die steile Hanglage ließ bislang keine andere Nutzung als eine Gärtnerische zu. Alte Obstbäume prägen dort das Bild und bestimmen einen dörflichen Charakter. Dieser Typus setzt sich in Richtung Anwesen Knörr (Foto 1) fort, so dass insgesamt entlang des

Hanges ein in langen Zeiträumen gewachsenes Vegetationsbild eine gewünschte Homogenität bildet und das Umfeld des Friedhofes und die Kirche vor störender Bebauung schützt und abschirmt. Aus dem Gemenge an unterschiedlich kleinräumig vorkommenden Strukturen können aus Gründen der Vereinfachung zwei Vegetationstypen unterschieden werden. Sie lehnen sich an die Gebietsklassifizierung wie sie im Leitfaden (Seite 29) vorgenommen wird an:

| Erfassen von Natur und Landschaft, Realnutzung Vegetationstypen  | Wertigkeit   | Bewerten von Natur und Landschaft |
|--|--------------|-----------------------------------|
| Obstbaumwiesen, Alter ca. 30 bis 40 Jahre, Nutzung der Wiesen extensiv, Gartengrundstück<br>Fläche: 2.250 m <sup>2</sup>       | Kategorie II | Oberer Wert                       |
| Pfarrgarten mit Heckenbeständen, Einzelbäumen ca. 30 bis 40 Jahre, Altbäume teilweise bis zu 80 Jahren, Ruderalflächen, Wiesen | Kategorie II | Oberer Wert                       |

Matrix nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft",  
Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage 2003

Beide Vegetationstypen werden in die Kategorie II mit der oberen Wertigkeit eingestuft. Der Leitfaden lässt hier eine genaue Zuordnung offen und ermöglicht einen Spielraum. Möglich wäre auch Kategorie III. Die Einordnung in die höchste Kategorie ist aber nicht gerechtfertigt, da die Situation am Pfarrgarten eng an den Ortskern gebunden ist und die Biotopqualität damit einer gewissen Vorbelastung ausgesetzt ist. Die im Leitfaden gemeinten Obstbaumwiesen in der freien Landschaft stellen im Vergleich etwas höherwertige Flächen dar.



Foto 1: Blick in den Hanggarten der Familie Knörr



Foto 2: Blick in die Privatgärten oberhalb der Ansbacher Straße



Foto 3: Blick in den Pfarrgarten in Richtung Pfarrhaus



Foto 4: Beginn des geplanten Rundweges durch den Pfarrgarten, Großbäume werden von der Baumaßnahme nicht berührt

## 2. Erfassen der Auswirkungen der Eingriffe und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, Einstufung der Eingriffsschwere

### 2.1 Planung, Basis Entwurf, 06.4.2006

| Einstufung des Gebietes nach der Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt  | Einstufung der Eingriffsschwere  |  |
|--|--|--|
|  | Typ A<br>Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad<br>Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere | Typ B<br>Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad<br>Festgesetzte GRZ < 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere |
| Grundstück<br>Familie Knörr<br>Kategorie II, Oberer Wert<br>Obstwiesen, Baumbestand ca. 30 bis 40 Jahre<br>Eingriffsgröße 2.250m <sup>2</sup>                              |  | Zutreffend<br>Kompensationsfaktor 0,7  |
| Berechnung des Ausgleichsbedarfs   |  | 2.250x0,7=<br><b>1.575m<sup>2</sup></b>  |
| Grundstück<br>Gemeinde Großhabersdorf<br>Kategorie II, Oberer Wert<br>Obstwiesen, Baumbestand ca. 30 bis 40 Jahre, teilweise älter<br>Eingriffsgröße ca. 570m <sup>2</sup> |  |  |
| Berechnung des Ausgleichsbedarfs<br>Zuzüglich Zuschlag wegen Störung bislang ungestörter Bereiche  |  | 570x0,7= <b>399m<sup>2</sup></b><br><b>+ 200m<sup>2</sup></b><br><b>599m<sup>2</sup></b>   |

Matrix nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft",  
Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage 2003

### Konfliktdarstellung

#### 2.1.1 Anlage eines Weges

Der Rundweg um die Kirche wird in bisher als Gartengrundstücke genutzte Flächen projektiert. Aus ökologischer Sicht betrachtet waren die Gärten bislang weitgehend verschont von Verlärmung und Störung. Die Gärten unterliegen einer gelegentlichen Nutzung, die sich auf die Vogelwelt bspw. kaum ausgewirkt hat. Nach Ansicht von Herrn Lessmann (Untere Naturschutzbehörde) ist aber die Auswirkung der künftigen touristischen Nutzung als Erholungsgelände in die Abwägung mit einzubeziehen. Spaziergänger greifen in die Biotopqualität durch ihre Anwesenheit ein, indem bestimmte

Vogelarten verdrängt werden. Die Bewertung des Ausgleichs allein auf seine flächenversiegelnde Wirkung hin reicht nicht aus. Diesem Punkt wird durch einen zusätzlichen Ausgleich von 200m<sup>2</sup> Rechnung getragen.

### 2.1.2 Bebauung von zwei Grundstücken

Mit der Bebauung stellt sich eine vollkommen neue Situation ein. Eine bislang gelegentliche gärtnerische Nutzung weicht einer intensiven Wohnnutzung. Die Auswirkungen auf den lokalen Natur- und Landschaftshaushalt werden entsprechend den Vorgaben des Leitfadens als hoch bewertet, was sich in der Höhe des Ausgleichs niederschlägt.

Zu berücksichtigen ist dabei auch die Beeinflussung des Landschafts- und Ortsbildes im Umfeld der Kirche. Mit der Festschreibung einer maximalen Firsthöhe gelingt eine Bebauung, die sich den Anforderungen des historischen Umfeldes der Kirche im Zusammenspiel mit der Friedhofsmauer anpasst.

### 2.2 Eingriffsvermeidung und Begründung des Kompensationsfaktors

Nach dem Leitfaden besteht die Möglichkeit den Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8 anzusetzen. Die Höhe des Kompensationsfaktors wird maßgeblich von der Möglichkeit der Eingriffsminderung beeinflusst. Gelingt eine deutliche Minimierung der Eingriffe auf dem betroffenen Grundstück reduziert sich das Maß des Faktors.

Für beide Flächen wird der Faktor 0,7 gewählt. Bei der gemeindeeigenen Fläche wirkt ausgleichsmindernd, dass es sich bei dem Eingriff um einen einfachen Weg handelt der künftig das Gartengrundstück erschließt. Eine versiegelnde Wirkung ist bei einer Breite von ca. 2,0m bis 3,0m zu vernachlässigen. Oberflächenwasser wird nach wie vor unmittelbar dem Boden zugeführt. Darüber hinaus ist die im Plan dargestellte Trassierung im Detail an bestimmte örtliche Gegebenheiten noch anzupassen. So ist auf Bäume, die im Wegebereich liegen Rücksicht zu nehmen. Zu einer ökologischen Aufwertung wird eine extensive Pflege der verbliebenen Grünflächen führen.

Für das Grundstück Knörr stellt sich die Bewertung etwas anders dar. Die Versiegelung ist dauerhaft und greift lokal auch in tiefe Bodenschichten ein. Eingriffsmindernd wird aber der Erhalt der Heckenbereiche an der Südwestgrenze gewertet, die über ein Erhaltungsgebot gesichert werden. Die auf dem Grundstück Knörr zu erhaltenden Obstbäume sind im Bebauungsplan über die Pflanzbindung dargestellt. Bei Entfernen eines so dargestellten Baumes, ist durch den Eigentümer eine Ersatzpflanzung (Obstbaumhochstamm mit Stammumfang 14 bis 16cm) im unmittelbaren Umfeld vorzunehmen.

## 3. Ausgleichsmaßnahme

### 3.1. Ausgleichsfläche „Kuhrs Wiese“, Gemarkung Großhabersdorf, Flurnummer 171, Teilflächen von 126 und 126/2

Bestand: intensiv genutztes Grünland Kategorie I oben  
Entwicklungsziel: naturnahe Bachauenlandschaft mit Vegetationsmosaik  
Kategorie III unten

Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb der Eingriffsbereiche angeordnet. Dem Eingriff auf den Grundstücken mit Flurnummer 31, 231, 233/3 und 29 (künftig im

Gemeindebesitz) wird eine gemeindeeigene Fläche an der „Kuhrs Wiese“ (Nähe Freibad) zugeordnet. Entlang des Schlauersbach wird eine bislang als Grünland genutzte Wiese zu einem Altarm umgenutzt.

Der Altarm kann in kleinem Maße auch zur Wasserrückhaltung dienen, um den Ortskern zu entlasten. Ziel ist es, dem Bach ein Stück naturbelassene und gewässertypische Aue auf ca. 600m<sup>2</sup> zurückzugeben. Die Uferländer sind dabei mit einer naturnahen wie landschaftstypischen Bepflanzung (siehe Pflanzliste) zu sichern. Die Pflanzung wird nur initial (teilweise) ausgeführt, um eine natürliche Entwicklung durch bspw. Samenflug aus der Umgebung zu ermöglichen. Um eine möglichst breite Standortvielfalt zu erzielen, sind Teilflächen als Hochstaudenfluren zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Die Fläche ist dauerhaft abzumagern. Dazu muss vor Beginn der Erdbaumaßnahme der Oberboden in einer Dicke von ca. 20cm abgetragen und abgefahren werden. Nach Abschluss der Modellierungsmaßnahme wird kein Oberboden aufgetragen. Die nicht bepflanzten Bereiche entwickeln sich sukzessiv und werden über eine regelmäßige Mahd gefördert. Dabei ist darauf zu achten, dass in den ersten 3 Jahren die Mahd zweimal pro Jahr erfolgt (Anfang Juli und Anfang September). Die Ausbreitung von Neophyten bzw. Ampfer ist zu beobachten und ggfs. durch gezielte Maßnahmen zu beseitigen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist im Detail auszuarbeiten und bei der Durchführung fachlich zu begleiten. Die Umgestaltung bedarf eines wasserrechtlichen Verfahrens und ist entsprechend genehmigen zu lassen.



Foto 5: „Kuhrs Wiese“ im Hintergrund erlenbestandener Schlauersbach

### 3.2 Ausgleichsfläche Grundstück Knörr, Gemarkung Großhabersdorf, Flurnummer 672

Bestand: intensiv genutztes Grünland      Kategorie I oben  
Entwicklungsziel: artenreiche Feuchtwiese      Kategorie III unten

Die von Familie Knörr genannte Ausgleichsfläche liegt im Bibertgrund zwischen Großhabersdorf und Schwaighausen. Die Fläche wird zurzeit als Grünland in konventioneller Nutzung von einem Landwirt bewirtschaftet. Ziel ist es, eine Extensivierung der Wiesenfläche zu erreichen und in Teilbereichen über die Anlage von Überflutungsmulden, ca. 200m<sup>2</sup>, temporär wasserführende Bereiche zu erhalten, die bspw. als Laichgewässer für Amphibien dienen. Dazu wird der an der südlichen Grundstücksgrenze vorbeiführende Graben aufgeweitet. Zur raschen Abmagerung wird der stark nährstoffhaltige Oberboden in einer Dicke von ca. 20cm abgetragen. Die Wiesenfläche soll sich durch Selbstaussaat wieder begrünen. Dadurch stellt sich eine Artenvielfalt ein, die im Wesentlichen aus dem potentialreichen Umfeld beeinflusst wird.

Die Maßnahme lehnt sich eng an die FFH- Flächen (Flora- Fauna- Habitat Richtlinie) bei Schwaighausen an. In sinnvoller Weise gelingt auf dem Knörr- Grundstück eine Fortsetzung der dort renaturierten Wiesen und Flussufer. Ein weiterer Trittstein entsteht und setzt den Biotopverbund bibertabwärts fort.

Die Fläche ist in den ersten beiden Jahren nach der Herstellung zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Ab dem dritten Jahr reicht eine einmalige Mahd im Spätsommer bzw. Herbst aus. Eine Gehölzentwicklung soll langfristig verhindert, sich einstellende Phragmites- Röhrichte aber gefördert werden, um speziell der Vogelfauna neuen Lebensraum anzubieten.

Die Ausgleichsmaßnahme ist skizzenhaft auszuarbeiten und bei der Durchführung fachlich zu begleiten.



Foto 6: Blick über die Wiese, im Vordergrund Graben

### 3.3 Zeitlicher Bezug der Ausgleichsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den Eingriffen.

Die grünordnerischen Maßnahmen und der naturschutzfachliche Ausgleich wie sie unter Punkt 3 beschrieben werden sind deshalb spätestens ein Jahr nach Benutzung des Baugrundstückes nachzuweisen.

## 4. Weitere Grünflächen

### 4.1 Öffentliche Grünfläche

Der Charakter der um die Kirche herum arrondierten Obstwiesen soll erhalten bleiben. Damit wird die gute Substanz und ökologische Qualität über ein Erhaltungsgebot gesichert. Die Wiesenflächen sind über eine extensive Pflege (2xMahd/Jahr) zu entwickeln, so weit sie die Erholungsnutzung nicht beeinträchtigt. Eine intensivere Nutzung ist entlang der Wege gestattet. Bäume, die entfernt werden müssen, sollen durch eine Ersatzpflanzung ergänzt werden. Die Ersatzpflanzungen müssen in der Art der umgebenden Vegetation entsprechen. In der Regel sollen Obstbaumhochstämme nachgepflanzt werden.

### 4.2 Private Grünfläche

Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Gartennutzung der beiden Privatgrundstücke nicht beeinflusst werden. Eine Reglementierung der künftigen Gartennutzung erscheint aus Sicht des Planers nicht zeitgemäß. Sie wäre ohnehin nicht umsetzbar bzw. überprüfbar. Einzig mit dem Erhaltungsgebot für die vorhandene Hecke an der Südwestseite des Grundstückes soll der hohen ökologischen Wertigkeit des landschaftlichen Umfeldes Rechnung getragen werden. Mit dieser Festsetzung gelingt eine Eingriffsminderung, die dazu beiträgt den Kompensationsfaktor von 0,8 auf 0,7 zu senken.

Empfohlen wird die innerhalb der Baugrundstücke stehenden Obstbäume so weit wie möglich zu erhalten.

## 5. Anlagen

### 5.1 Pflanzliste

Die Pflanzliste gilt als Vorschlag bei der Herstellung der Gehölzpflanzungen an der Ausgleichsfläche am Schlauersbach („Kuhrs Wiese“). Darauf zu achten ist, dass Pflanzenware aus Baumschulen verwendet wird, die Gehölze aus heimischen Beständen (Naturraumbezug) kultivieren.

#### **Pflanzliste 1 (Bäume)**

Fraxinus excelsior ( Esche )  
Quercus robur ( Stieleiche )

Pflanzqualität: Hochstamm 16-18cm Stammumfang mit Ballen

Salix viminalis (Korbweide)  
Salix cinerea (Grauweide)  
Salix purpurea (Purpurweide)

Steckhölzer aus autochthonen Beständen, Steckholzlänge ca. 30cm

#### **Pflanzliste 2 (Sträucher)**

Crataegus monogyna (Weissdorn)  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Corylus avellana ( Haselnuss)

Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 60- 100cm, ohne Ballen

Planstand 6.4.2006



ARGE STADT & LAND

Klaus Scheuber



Gemeinde Großhabersdorf

Birkfeld, 1. Bürgermeister

