Stadt Königsberg i. Bay. – Stadtteil Altershausen
Einbeziehungssatzung „Baumgärten“
Grünordnerischer Fachbeitrag

Vorbemerkung

Die Stadt Königsberg i. Bay. plant am südlichen Ortsrand des Stadtteils Altershausen eine Einbeziehungssatzung, um die Anlage eines Wohnhauses auf der nördlichen Teilfläche der Fl.Nr. 301 der Gemarkung Altershausen zu ermöglichen.
Im Norden wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgesehen. Die südliche Teilfläche wird zum Erhalt der vorhandenen Obstwiese als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Für diese Einbeziehungssatzung ist gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Haßberge vom 08.07.2019

- die Erfassung des Bestands nach Leitfaden Bauleitplanung zu erfassen und eine Ausgleichsfläche auf öffentlichem Grund gemäß Leitfaden Bauleitplanung anzulegen (einschl. Ermittlung der Flächengröße der Ausgleichsfläche)
- eine artenschutzrechtliche Einschätzung (zumindest für die Tierartengruppen Vögel und Zauneidechse) und
- eine Darstellung der notwendigen Pflegemaßnahmen für die bestehende, zu erhaltende Obstwiese

erforderlich.

Die entsprechenden Angaben werden nachfolgend zusammengestellt:

Bestandssituation (siehe Bestands- und Bewertungsplan in der Anlage)

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs war durch randliche Einzelgehölze mit einem erheblichen Anteil von Nadelbäumen auf dem gärtnerisch genutzten Grundstück gekennzeichnet. Dort ist inzwischen eine jüngere Grünlandbrache entstanden, die neben Glatthafer und Knäuelgras vor allem Kompasslattich und Gewöhnliche Kratzdistel aufweist und relativ artenarm ist. Am nördlichen Rand stehen/standen einzelne kleine Gehölzgruppen bzw. Einzelsträucher mit Forsythie, Hecken-Rose und Blutrotem Hartriegel.
Die gesamte Fläche wird als strukturreicher Garten (P22 gemäß BNT-Kartierungsschlüssel) eingestuft.

Am östlichen Rand befindet sich ein aus Betonsteinen gemauerter Unterstand mit nördlich anschließendem Wellblechgebäude (beide jeweils außerhalb der Baugrenze gemäß Einbeziehungssatzung). An der Südecke steht ein größerer Schwarzer Holunder, dahinter nach Osten eine tote Kirsche.
Die dort ebenfalls vorhandene Abstellfläche wird nach Westen durch eine Gehölzreihe mit Weißdorn (Durchmesser 8 cm) im Norden, dann Esche (Durchmesser ca. 15 cm, starke Stammrisse, Trockenschäden in der Krone), eine vierstämmige Sal-Weide (Durchmesser jeweils ca. 8-10 cm), ein dreistämmiger Feld-Ahorn (Durchmesser ca. 15 cm) sowie am Südende eine sehr einseitige Eiche (Durchmesser 35 cm) eingefasst. Daran schließt nach Süden eine Feuerstelle mit Lesesteinen und einzelnen Gehölzsämlingen an.
Auch diese Bereiche werden dem strukturreichen Garten (P22 gemäß BNT-Kartierungsschlüssel) zugerechnet.

Foto 1: Blick von der ehemaligen Gartenfläche auf den Unterstand und die Obstwiese mit den Halbstämmen

Die westlich anschließende Obstwiese (B432 gemäß BNT-Kartierungsschlüssel) weist vor allem Apfelbäume (insgesamt 7 Stück, überwiegend Halbstämme mit ca. 20 – 25 cm Durchmesser, teils viel Totholz), eine vitale Birne am Westrand (Durchmesser ca. 25 cm), eine vitale Kirsche im Südwesten (Durchmesser 40 cm) und zwei Zwetschgen (Durchmesser 10-15 cm) sowie einen Stockausschlag auf.
Die vorhandene Wiese ist eher artenarm und etwas gestört (Glatthafer, Wiesen-Rispengras, Breiter Wegerich, Brennnessel).

Die im südlichen Geltungsbereich liegende anschließende Wiese einschl. dem Bestand auf Fl.Nr. 301/1 ist deutlich magerer und artenreicher und weist Gewöhnliche Schafgarbe, Wiesen-Flockenblume, Glatthafer, Wiesen-Rispengras und Echtes Labkraut in größeren Deckungsanteilen auf.
Nach Osten schließt eine Hecke mit Blut-Hartriegel, Hecken-Rose an.

Foto 2: Blick nach Osten auf die artenreichere Wiese im Süden und die Hecke im Osten

Westlich des Geltungsbereichs liegt die Wegböschung mit einzelnen Büschen (z.B. Hartriegel am Maststandort), teilweise kommt in der dortigen Krautflur auch flächig Hecken-Rose und Hartriegel auf.

Schutzgebiete

Auf der Ostseite der Staatsstraße St 2278 liegen zwei Europäische Schutzgebiete, nämlich das FFH-Gebiet DE 5929-371 „Haßbergetrauf von Zeil am Main bis Königsberg“ und das Vogelschutzgebiet DE 5728-471 „Hassbergetrauf und Bundorfer Wald“.
Aufgrund der Entfernung zwischen der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung und der Grenze der beiden Schutzgebiete von ca. 150 m sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter dieser Schutzgebiete zu erwarten.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich im Naturpark „Haßberge“, aber nicht im Landschaftsschutzgebiet. Dieses beginnt erst 150 m weiter östlich auf der Ostseite der Staatsstraße St 2278.
Dort liegt auch das Naturschutzgebiet „Hohe Wann“.

Auswirkungen durch die geplanten Maßnahmen auf diese Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Staatsstraße auszuschließen.

Im Geltungsbereich liegen keine nach § 30 BNatSchG geschützten Feucht- oder Trockenlebensräume.

In der Bayerischen Biotopkartierung sind keine Flächen im Geltungsbereich erfasst.

Bilanzierung des Eingriffs im Sinne des Leitfadens

Die strukturreiche Gartenfläche (P22) auf dem nördlichen Grundstücksteil wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, unterer Wert, eingestuft.
Die südlich anschließende Obstwiese mit der artenarmen Wiese wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert, eingestuft

Als Eingriffstyp wird der Typ A mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad angesetzt, weil durch die festgelegte Baugrenze eine GRZ von > 0,35 möglich wird.

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (nach Leitfaden)

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	**Typ A** **hoher** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	**Typ B** **niedriger bis mittlerer** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I **Gebiete *geringer* Bedeutung:** • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a)	Feld A I **0,3 - 0,6**	Feld B I **0,2 - 0,5** (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II **Gebiete *mittlerer* Bedeutung:** • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken , Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b)	Feld A II **0,8 - 1,0**	Feld B II **0,5 - 0,8** (In besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III **Gebiete *hoher* Bedeutung:** • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen • ... (vgl. Liste 1 c)	Feld A III **1,0 - 3,0** (In Ausnahmefällen darüber)	Feld B III **1,0 – 3,0** (In Ausnahmefällen darüber)

* unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z.B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Dabei ergibt sich folgende Einstufung:
Für die Inanspruchnahme von strukturreichen Gärten als Lebensräumen der Kategorie II wird ein unterer Faktor von 0,8, für die Inanspruchnahme von Obstwiesen mit einem Baumbestand von bis zu 30 Jahren ein oberer Faktor von 1,0 gewählt.

Die Festsetzung des Erhalts der südlichen Teilfläche der Obstwiese, des ostseitigen Heckenbestands und der artenreicheren Wiese auf der südlichen Teilfläche wird nicht in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen, weil die vorhandenen Strukturen (Gehölze, Wiese) dort erhalten bleiben.

Somit ergibt sich folgende Bilanz:

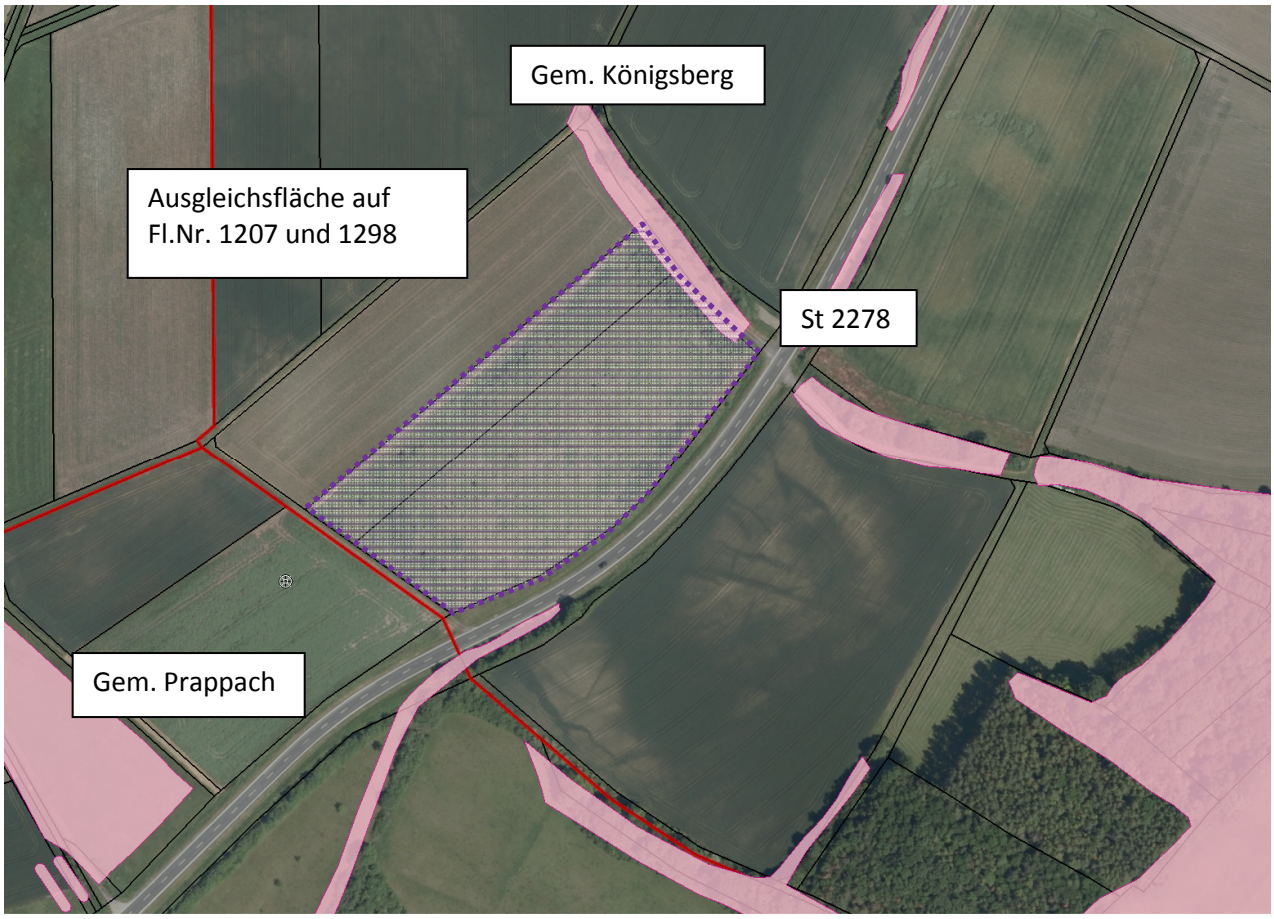
Bilanzierung der Eingriffe			
Typ A: **hoher** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad		Betroffene Flächen	Erfordernis
Kategorie II: **Gebiete *mittlerer* Bedeutung**			
Strukturreiche Gärten	A II: gewählter Faktor 0,8	Festsetzung Wohngebiet 640 m² (abzgl. 2 x 20 m² für vorhandene Gebäude) = 600 m² x 0,8	480 m²
	Ohne Erfordernis	Festsetzung Erhalt 30 m²	0 m²
Obstwiese mit artenarmer Wiese	A II: gewählter Faktor 1,0	Festsetzung Wohngebiet 205 m² x 1,0	205 m²
	Ohne Erfordernis	Festsetzung Erhalt 170 m²	0 m²
Hecke	Ohne Erfordernis	Festsetzung Erhalt 43 m²	0 m²
Artenreichere Wiese	Ohne Erfordernis	Festsetzung Erhalt 317 m²	0 m²
Summe für Einbeziehungssatzung „Baumgärten“			**685 m²**

Erforderliche Ausgleichsfläche

Die zur Kompensation des Eingriffs erforderliche Ausgleichsfläche mit 685 m² wird durch die Stadt Königsberg i.Bay. auf öffentlichem Grund zur Verfügung gestellt.

Dazu wird eine gleich große Teilfläche vom Ökokonto der Stadt Königsberg der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1207 und 1208 der Gemarkung Königsberg mit 6845 m² diesem Eingriff der Einbeziehungssatzung „Baumgarten“ in Altershausen zugeordnet.

Diese Fläche liegt unmittelbar nordwestlich der St 2278 an der Gemarkungsgrenze Königsberg/Prappach.



Luftbildausschnitt der Ausgleichsfläche auf den Fl.Nrn. 1207 und 1208 der Gem. Königsberg (rot hinterlegt die Biotope der Bayerischen Biotopkartierung in der Umgebung (Quelle: FINView, Stand 8/2019))

Pflege der zum Erhalt festgesetzten Obstwiese im Süden des Geltungsbereichs

Die vorhandene Wiese ist dauerhaft durch 1 - 2malige Mahd (1. Mahdtermin ab dem 15.06.) mit Entfernen des Mähgutes zu pflegen.

Fachgerechte Pflege der Obstbäume mit Entnahme von toten Ästen. Falls Schnittmaßnahmen notwendig sind, dann möglichst kleine Wunddurchmesser und richtige Schnittführungen.
Nachpflanzung von abgängigen Obstbäume, allerdings unter Berücksichtigung der jeweiligen Platzansprüche, so dass sich die Anzahl der Obstbäume auf dieser Wiese im Laufe der Entwicklungszeit reduzieren kann.

Die Heckenstruktur kann langfristig durch auf den Stock Setzen abschnittsweise verjüngt werden.

Auf dieser Fläche vorhandene Zusatzstrukturen wie Lesesteine oder Holzabschnitte können erhalten werden.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Lebensraumpotenzial

Im Zuge der Ortsbegehung am 18.07.2019 wurde auch das Lebensraumpotenzial für streng geschützte Arten überprüft. Die nachfolgende artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt anhand der im Gebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen und ihrer Bedeutung als Habitat für streng geschützte Tierarten bzw. Tierartengruppen.

Gehölzstrukturen

Die im Süden des Geltungsbereichs vorhandenen Obstbäume weisen keine größeren Höhlen auf, die von Höhlenbrütern wie Star oder Spechten und Halbhöhlenbrütern wie dem Gartenrotschwanz genutzt werden könnten.
Die teilweise wenige Zentimeter in den Stamm hinein ausgefaulten bzw. verwallten Schnittstellen von Ästen sind nicht tief genug, dass sie von Fledermäusen genutzt werden könnten. Größere Flächen mit abstehender Rinde oder Rindenspalten fehlen ebenfalls.
Das Areal liegt neben einer Ortsstraße und dem Friedhof unmittelbar am Ortsrand.
Der Geltungsbereich hat deshalb nur Bedeutung für eher weit verbreitete gehölzbrütende Vogelarten. Für Fledermäuse ist er nur als Nahrungslebensraum geeignet.

Auswirkungen auf **Fledermäuse** können ausgeschlossen werden, da diese den Geltungsbereich allenfalls als Jagd-/Nahrungslebensraum nutzen und großflächige Ausweichlebensräume in der Umgebung vorhanden sind.
Eine Beeinträchtigung einer möglicherweise vorhandenen Flugroute von Quartieren im Altort von Altershausen in die umgebenden Wälder und gehölzreichen Offenlandstandorte der Umgebung durch das geplante Wohnhaus kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf **gehölzbrütende Vogelarten** durch die geplante Einbeziehungssatzung sind auszuschließen, wenn die erforderlichen Rodungen von Hecken im Norden und Nordosten sowie von Obstbäumen im Süden außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also nicht zwischen 01.03. und 30.09. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) durchgeführt werden oder durch vorherige Überprüfung sichergestellt ist, dass keine mit Eiern oder Jungvögeln besetzten Nester betroffen sind.
Mit der Sicherung von erheblichen Teilen der Obstwiese im südlichen Teil des Geltungsbereichs bleibt ein geeigneter Lebensraum dauerhaft erhalten, so dass möglicherweise vorhandene gehölzbrütende Vogelarten nicht verdrängt werden oder ausweichen müssen.

Offenlandbiotope

In den östlichen Randbereichen des Geltungsbereichs liegen im Süden bei einer Feuerstelle auch einzelne Lesesteine und Bausteine. In der Nachbarschaft befinden sich auch Gehölzstrukturen. Auch an der westlich außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen dicht mit hochwüchsigen Gras- und Krautfluren bewachsenen Straßenböschungen sowie im Norden stehen/standen einzelne Gehölzgruppen.
Weitere für **Zauneidechsen** geeignete Habitatelemente liegen außerhalb des Friedhofszauns in der Nordostecke (Holzstapel, Lesesteinhaufen, Gehölzsämlinge, eine Kirsche).
Bei der Ortsbegehung am 18.07.2019 um die Mittagszeit (Witterung: 23 Grad, sonnig nach sehr kühlem Morgen, etwas diesig, wenig Wind) wurden trotz längerer Kontrolle und mehrfachem Abgehen in keinem dieser Bereiche Zauneidechse beobachtet.
Ein aktuelles Vorkommen wird deshalb ausgeschlossen. Vermutlich liegt dies an der starken Beschattung im Bereich der Obstwiese sowie der sehr hochwüchsigen Altbrache des ehemaligen Gartens im nördlichen Teil, die beide für Zauneidechsen als dauerhafter Lebensraum nicht geeignet sind und weder offene Bodenstellen zum Sonnen noch Eiablageplätze aufweisen.
Deshalb werden Schädigungen oder Störungen der Zauneidechse mit ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die geplante Wohnbebauung auf der nördlichen Altbrache ausgeschlossen

Die südlich angrenzende sehr lückige und niedrigwüchsige Wiese, die zum Erhalt vorgesehen wird, einschl. der Nachbarfläche auf Fl.Nr. 301/1 hat für Zauneidechsen ein deutlich größeres Potenzial, aber auch dort wurden bei der Begehung keine Zauneidechsen beobachtet.

Auf den Wiesen wurden keine Vorkommen des Großen Wiesenknopfes festgestellt, so dass Auswirkungen auf den **Dunklen oder Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling** ausgeschlossen werden.

Fazit
In der Zusammenschau ergeben sich mit den vorgesehenen Maßnahmen der Einbeziehungssatzung „Baumgärten“ keine artenschutzrechtlich relevanten Störungen oder Schädigungen von streng geschützten Arten.

Leutershausen, 03.08.2019

Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin

Anlage 1:
Bestands- und Bewertungsplan 1 : 200 für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung