

**VORHABEN**  
Bebauungsplan "Am Brühlein II"

**VORHABENTRÄGER**  
Gemeinde Aidhausen

**LANDKREIS**  
Haßberge

# BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

zum Entwurf vom 27.03.2018

Anlage 1

**VORHABENTRÄGER:**

VG Hofheim i.UFr.  
Gemeinde Aidhausen  
Obere Senningstraße 4  
97461 Hofheim i. UFr.  
T +49 9523 9229 0

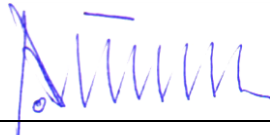
Hofheim, 27.03.2018

---

**AUFGESTELLT:**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 27.03.2018



---

**INHALTSVERZEICHNIS**

**SEITE**

1.	Planungsziele.....	3
2.	Grünordnerische Maßnahmen.....	3
2.1	Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote .....	3
2.2	Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten für Pflanzgebote .....	4
3.	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	5
4.	Vollzugsfristen.....	5
5.	Regenwasserbewirtschaftung.....	5
6.	Kurzbeitrag Artenschutz / Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....	5
7.	Kostenschätzung .....	7

## **1. Planungsziele**

Auf der örtlichen Ebene stellt der Grünordnungsplan die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebiets dar. Er ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Grünordnungsplan integriert außerdem die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Um auf die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bauwillige vor Ort reagieren zu können, hat der Gemeinderat der Gemeinde Aidhausen am 25.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Brühlein II“ beschlossen. Das Plangebiet grenzt westlich an den bestehenden Bebauungsplan „Am Brühlein“ an. Es soll entsprechend der bestehenden Nutzung sowie deren Erweiterung als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne im Außenbereich nach § 13b BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt sowie die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf der Fläche begründet und die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt. Zudem unterliegt das Vorhaben keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und es ist keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, sodass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

## **2. Grünordnerische Maßnahmen**

Alle Pflanzungen auf privaten Freiflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig und -wertig zu ersetzen.

### **2.1 Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote**

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei Neuanpflanzungen ist möglichst standortgerechtes, autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniges Laubgehölz aus Artenliste 1 oder alternativ 2 Obstgehölze entsprechend der Artenliste 2 zu pflanzen.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.

Alle fensterlosen Teil- bzw. Vollfassaden sind pro angefangenen 20 m<sup>2</sup> mit Arten entsprechend Artenliste 3 zu begrünen.

## 2.2 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten für Pflanzgebote

Die Artenlisten beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die bevorzugt bei der Begrünung der Freiflächen zum Einsatz kommen sollten. Die angegebenen Pflanzqualitäten sind einzuhalten.

### Artenliste 1: Mittel- bis Großkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße : Hochstamm, 3xv, STU 12/14

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter- Linde
<i>Ulmus</i> div. spec.	Ulme

### Artenliste 2: Obstgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 8/10

#### Apfel-Sorten

„Berlepsch“, „Goldparmäne“, „Jakob Fischer“, „Kaiser Wilhelm“, „Landsberger Renette“, „Ontario“, „Wiltshire“

#### Birnen-Sorten

„Conference“, „Frühe Dechantsbirne“, „Klapps Liebling“, „Gellerts Butterbirne“, „Geishirtle“, „Gute Luise“

#### Kirsch-Sorten

„Burlat“, „Große Schwarze Knorpel“, „Hedelfinger“, „Königskirsche“

#### Zwetschgen-Sorten

„Bühler Frühzwetschge“, „Große Grüne Reneklode“, „Hauszwetschge“, „Lukas Frühzwetschge“

Artenliste 3: Fassadenbegrünung

*Vitis* in Sorten

*Clematis* in Sorten

*Hedera* in Sorten

*Rosa* in Sorten

Spalierobst in Sorten

**3. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Somit müssen keine Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen werden und die Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann entfallen.

**4. Vollzugsfristen**

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen auf Privatflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abzuschließen.

**5. Regenwasserbewirtschaftung**

Bei der Gestaltung der privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagwahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verlegung versickerungsbegünstigte Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, soweit keine anderen Auflagen bestehen.

**6. Kurzbeitrag Artenschutz / Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Beachtung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurde eine Potentialabschätzung anhand der Lebensraumausstattung des Plangebietes durchgeführt.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Aidhausen und grenzt westlich an die bestehende Wohnbebauung des Bebauungsplans „Am Brühlein“ an. Im östlichen Bereich des Plangebietes sind die Grundstücke Fl.Nr. 322/1, 322/2, 322/3 und 322/4 bereits mit Einfamilienhäusern in traditioneller Bauweise bebaut. Der westliche Bereich (Flur-Nr. 322) wird intensiv als Wiesenfläche, mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, genutzt. Westlich der Wiesenfläche grenzt ein versiegelter Wirtschaftsweg an, der zur Erschließung des Baugebietes auszubauen ist. Es befinden sich weder Schutzgebiete nach nationalen oder europäischen Recht noch kartierte Biotope innerhalb des Plangebietes. Allerdings schließt sich an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs der Höllschwärzgraben mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzsaum an. Dieser ist in der amtlichen Biotopkartie-

rung Bayerns als Biotop-Nr. 5828-0184-001 „Brühleinsgraben“ erfasst und nach Art. 16 BayNatSchG geschützt. Eingriffe in die biotopkartierten Gehölze sind nicht zu erwarten. Beim Ausbau des angrenzenden Wirtschaftsweges ist aber insbesondere auf den Erhalt und den Schutz der Gehölze zu achten.

Die Wiesenfläche im Plangebiet kann potentiell von bodenbrütenden Vogelarten zum Anlegen von Nestern genutzt werden. Das Störungspotential ist aufgrund der Ortsrandlage mit umgebender Bebauung und Verkehrsflächen jedoch sehr hoch, sodass keine idealen Brutbedingungen zu erwarten sind. Gehölzbestände befinden sich nicht im Plangebiet bzw. sind nicht von der Planung betroffen, sodass eine Beeinträchtigung von gehölzbrütenden Vogelarten, Höhlenbrütern sowie Fledermäusen ausgeschlossen wird. Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen, des Fehlens von offenen Bodenstellen sowie von Versteck- und Sonnmöglichkeiten wie Totholz- oder Steinhaufen, ist das Plangebiet als Lebensraum für Reptilien ungeeignet.

Durch den Bau von Wohnhäusern mit Stellplätzen und Zufahrten können potentielle Lebensräume von Bodenbrütern dauerhaft zerstört werden. Da dem Untersuchungsgebiet aufgrund der Siedlungsnähe und der intensiven Nutzung als Brutstätte vermutlich keine große Bedeutung zukommt und im Umfeld von Aidhausen noch ausreichend Wiesen- und Ackerflächen zum Brüten zur Verfügung stehen, wird davon ausgegangen, dass die Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Finden die Baumaßnahmen während der störungsempfindlichen Brut- und Fortpflanzungszeit statt, können potentiell brütende Vogelarten sowie ihre Entwicklungsformen gestört oder getötet werden. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V1 zur Beschränkung der Bauzeit für Bodenbrüter bzw. zur Mahd des Baufeldes können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:

#### **V 1 Bauzeitbeschränkung Bodenbrüter**

Die Baufeldräumung (Abtrag der gewachsenen Bodendecke) hat zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten außerhalb der Hauptbrutzeiten von Vögeln, also ausschließlich vom 01. Oktober bis 28. Februar, zu erfolgen. Bei einem Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit ist das Grünland ab Anfang März bis zum Baubeginn im 4-wöchigen Rhythmus zu mähen und somit für Brutvögel unattraktiv zu gestalten.

Die aus der Artenschutzprüfung resultierende Vermeidungsmaßnahme wird als Hinweis in den Bauungsplan aufgenommen.

## 7. Kostenschätzung

Da kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig ist und im Geltungsbereich keine Pflanzgebote auf öffentlichem Grund vorgesehen sind, fallen hierfür auch keine Kosten an. Die Pflanzung der Hochstämme auf den privaten Freiflächen hat der Eigentümer selbst durchzuführen und die Kosten hierfür zu tragen.

### AUFGESTELLT

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 27.03.2018



---

Christiane Clemens

M.Sc. Geoökologie  
Abteilung Freiraum- und Landschaftsplanung