

**VORHABEN**

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „An der Bischwinder Straße“

**VORHABENTRÄGER**

Markt Burgpreppach

**LANDKREIS**

Haßberge

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN**  
zum Bebauungsplan vom 28.06.2018

Anlage 1

**VORHABENTRÄGER:**

VG Hofheim i.UFr.  
Markt Burgpreppach  
Obere Senningstraße 4  
97461 Hofheim i. UFr.  
T +49 9523 9229 0

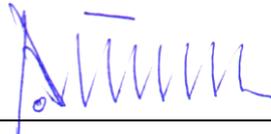
Hofheim, 28.06.2018

---

**AUFGESTELLT:**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 28.06.2018



---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
1. Planungsziele.....	3
2. Grünordnerische Maßnahmen.....	3
2.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote .....	3
2.2 Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote .....	3
2.3 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten .....	4
3. Vermeidungsmaßnahmen .....	5
4. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	6
4.1 Eingriffsbilanzierung.....	6
4.2 Ausgleichsmaßnahmen .....	8
5. Vollzugsfristen.....	9

## 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.

Für das Grundstück Fl.Nr. 413 der Gemarkung Burgpreppach existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan „An der Bischwinder Straße“, indem die Nutzung als Sondergebiet (Fremdenbeherbergung) ausgewiesen ist. Auf Wunsch des Grundstückseigentümers soll das Grundstück künftig der Wohnbebauung dienen und auf den östlichen Teil des Grundstücks begrenzt werden. Somit ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig.

Weiterhin ist auf dem südlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 411/1 durch einen Bauherren die Errichtung eines Wohnhauses, mit angeschlossenen Nebengebäude für eine Büronutzung, sowie einer LKW-Unterstellhalle geplant. Da das Vorhaben im Außenbereich liegt, ist auch hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan „An der Bischwinder Straße“ wird dementsprechend erweitert.

Bei der angestrebten Nutzung der Grundstücke Fl.Nr. 411/1 und 413 handelt es sich insgesamt um ein Mischgebiet.

## 2. Grünordnerische Maßnahmen

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

### 2.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote

Bei Neuansaat und Neuanpflanzungen ist ausschließlich standortgerechtes und heimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist auf öffentlichen Freiflächen nicht zulässig.

### 2.2 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 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum in Hochstammqualität aus Artenliste 1 oder alternativ zwei Obstgehölze der Artenliste 2 zu pflanzen (privates Einzelpflanzgebot).

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

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes ist an der Südseite des Grundstücks Flur-Nr. 411/1 im Bereich der Verkehrsfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum aus Artenliste 1 zu pflanzen. Der konkrete Standort ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

Fensterlose Teil- bzw. Vollfassaden sind zu mindestens 50 % mit Arten entsprechend der Artenliste 3 zu begrünen.

### 2.3 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten

Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind die in den folgenden Artenlisten genannten Gehölzarten mit entsprechender Mindestpflanzenqualität zu verwenden. Die Listen beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die auch bei der sonstigen Begrünung der Freiflächen bevorzugt zum Einsatz kommen sollten.

#### Artenliste 1: Klein- bis Großkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße Einzelpflanzgebot: Hochstamm, 3xv., StU 12/14

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus div. spec.</i>	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. Vermeidungsmaßnahmen**

### Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, dass ausschließlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagwahl für die zu befestigten Freiflächen hat sich auf die Verwendung versickerungsbegünstigender Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

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

#### V 1 Rodung von Gehölzen

Zum Schutz gehölz- und höhlenbrütender Vogelarten sind Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, zu roden.

Die Rodung von alten Bäumen mit Baumhöhlen darf nur vom 01.10. bis 31.10. eines Jahres und somit außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit von Fledermäusen stattfinden. Bei Rodungen von Höhlenbäumen außerhalb dieses Zeitraums, hat unmittelbar vor der Fällung eine Kontrolle der Höhlen auf Fledermausbesatz durch einen Fachmann zu erfolgen.

#### V 2 Bauzeitbeschränkung Baufeldräumung

Die Baufeldräumung hat zum Schutz von Bodenbrütern ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeiten von Vögeln (Zeiten ohne Vogelbrut 01.10. - 28.02.) zu erfolgen. Bei einem Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit ist die verbrachte Ackerfläche ab März bis zum Baubeginn als Schwarzbrache zu halten. Hierzu ist ein regelmäßiger Umbruch alle 4 Wochen nötig. Die Saumstrukturen und die Grünflächen im Bereich der Kleingärten sind ab März bis zum Baubeginn im 4-wöchigen Rhythmus zu mähen. Das Mahdgut ist dabei abzufahren.

## **4. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

### **4.1 Eingriffsbilanzierung**

Sowohl der geplante Bau von Wohnhäusern und einer LKW-Unterstellhalle als auch die Anlage von Verkehrsflächen und Zufahrten führen zu Versiegelungen und somit zum Verlust von Ackerbrachen, intensiv genutzten Gärten, artenarmen Säumen und eines Wiesenweges. Es handelt sich folglich um einen Eingriff, der die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen kann. Der Verursacher eines Eingriffes ist einerseits verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen) und andererseits unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). Beeinträchtigungen gelten als ausgeglichen, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die Bewertung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt anhand des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten Fassung von 2003.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "An der Bischwinder Straße" (Satzungsbeschluss im August 2000) besteht auf dem Grundstück Flur-Nr. 413 bereits Baurecht. Hier dürfte ein Sondergebiet für Fremdenbeherbergung mit einer zulässige Grundflächenzahl von 0,5 errichtet werden. Da die Eingriffsregelung zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes anscheinend

vorübergehend ausgesetzt war bzw. nicht angewandt wurde, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der jetzigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Bischwinder Straße" dennoch eine Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs auch für das Grundstück Flur-Nr. 413 notwendig.

Das Untersuchungsgebiet wird hauptsächlich durch eine brachgefallene Ackerfläche auf Flur-Nr. 411/1 und eine intensiv genutzte Gartenanlage auf Flur-Nr. 413 geprägt. Ein Wiesenweg verläuft zwischen den Grundstücken. In östlicher Richtung werden beide Grundstücke von artenarmen Säumen begrenzt. Genaue Beschreibungen der Bestandsflächen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Alle Bestandsflächen im Untersuchungsgebiet weisen einen geringen Wert für den Naturhaushalt auf.

Der vorliegende Bebauungsplan ist in 3 Bereiche unterteilt. Das Grundstück Flur-Nr. 413 ist als Bereich A mit einer Grundflächenzahl von 0,35 ausgewiesen. Somit weist der Bereich A einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf und ist dem Typ B zuzuordnen. Gemäß der nachfolgenden Tabelle kann für den Bereich A unter Berücksichtigung der unter Pkt. 3 genannten Vermeidungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,3 gewählt werden. Für die Bereiche B und C, die sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 411/1 befinden, wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, sodass es sich bei der Eingriffsschwere um Typ A mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad handelt. Für die Beeinträchtigung der Bestandsflächen in den Bereichen B und C wird deshalb ein Kompensationsfaktor von 0,4 angenommen. In der Bilanzierung nicht berücksichtigt, bzw. mit null bilanziert, werden die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sowie der nicht ausgebaut Teil des bestehenden Wiesenweges. Unberücksichtigt bleibt zudem die sich östlich anschließende, bestehende Straße "Bischwinder Weg".

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	<b>Eingriffsschwere: Typ A</b> hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  (GRZ > 0,35)	<b>Eingriffsschwere: Typ B</b> niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  (GRZ ≤ 0,35)
<b>Kategorie I</b> Gebiete geringer Bedeutung: Ackerbrache, Gartenanlage intensiv genutzt, Säume artenarm, Wiesenweg	Feld A I 0,3 – 0,6 <b>gewählt: 0,4</b>	Feld B I 0,2 – 0,5 <b>gewählt: 0,3</b>
<b>Kategorie II</b> Gebiete mittlerer Bedeutung:	Feld A II 0,8 – 1,0 entfällt	Feld B II 0,5 – 0,8 entfällt
<b>Kategorie III</b> Gebiet hoher Bedeutung:	Feld A III (1,0) – 3,0 entfällt	Feld B III 1,0 – (3,0) entfällt

Der Ausgleichsbedarf wird getrennt für die beiden Grundstücke Flur-Nr. 413 und 411/1 ermittelt und separat durch den jeweiligen Grundstückseigentümer erbracht.

Für das Grundstück Flur-Nr. 413 (Bereich A) ergibt sich der folgende Kompensationsbedarf:

Nutzung	Nutzungsänderung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Komp.faktor	Komp.bedarf (m <sup>2</sup> )
<b>MI / GRZ 0,35</b>				
Gärten intensiv genutzt, Säume artenarm	Typ B	994	0,3	298
	öffentliche Grünfläche /Graben	112	0	0
Summe		1.106		<b>298</b>

Für das Grundstück Flur-Nr. 411/1 (Bereich B und C) ergibt sich der folgende Kompensationsbedarf:

Nutzung	Nutzungsänderung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Komp.faktor	Komp.bedarf (m <sup>2</sup> )
<b>MI / GRZ 0,6</b>				
Ackerbrache, Säume artenarm, Wiesenweg	Typ A	2.994	0,4	1.198
	öffentliche Grünfläche /Graben, bestehender Wiesenweg	286	0	0
Summe		3.280		<b>1.198</b>

## 4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grün- und Freiflächen separat durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erbringen. Im Bebauungsplan werden zwei Ausgleichsflächen - A1 für das Grundstück Flur-Nr. 413 und A2 für das Grundstück Flur-Nr. 411/1 - festgesetzt. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen.

### Ausgleichsfläche A1:

Durch das Bauvorhaben auf Flur-Nr. 413 Gemarkung Burgpreppach ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 298 m<sup>2</sup>, der auf dem westlichen Teil des privaten Grundstücks zu erbringen ist. Auf der 298 m<sup>2</sup> großen Fläche ist eine artenreiche, extensiv genutzte Streuobstwiese herzustellen. Hierzu sind nicht standortgerechte Gehölze und die vorhandene Vegetationsschicht zu entfernen. Eine Begrünung der Ausgleichsfläche hat durch Mahdgutübertragung von artenreichen Wiesenflächen in der Umgebung oder alternativ durch Ansaat einer artenreichen Saatgutmischung autochthoner Herkunft zu erfolgen. Mit einem Pflanzabstand von ca. 10 m sind auf der Fläche 4 Wildobstbäume oder Obstgehölze gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen. Zur Entwicklung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlandes ist die Fläche ein- bis zweimal im Jahr zu mähen oder extensiv zu beweiden. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### Ausgleichsfläche A2:

Durch das Bauvorhaben auf Flur-Nr. 411/1 Gemarkung Burgpreppach ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.198 m<sup>2</sup>, der auf einer Teilfläche des privaten Grundstückes zu erbringen ist. Als Ausgleich ist auf der Fläche eine artenreiche, extensiv genutzte Streuobstwiese herzustellen. Hierzu

ist die bestehende Ackerbrache umzubrechen und die vorhandene Vegetationsschicht zu entfernen. Eine Begrünung der Ausgleichsfläche hat durch Mahdgutübertragung von artenreichen Wiesenflächen in der Umgebung oder alternativ durch Ansaat einer artenreichen Saatgutmischung autochtho-ner Herkunft zu erfolgen. Mit einem Pflanzabstand von ca. 10 m sind auf der Fläche mindestens 10 Wildobstbäume oder Obstgehölze gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen. Zur Aushagerung hat in den ersten zwei Jahren eine dreischürige Mahd der Wiese zu erfolgen. Danach ist zur Entwicklung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlandes die Fläche ein- bis zweimal im Jahr zu mähen oder ex-tensiv zu beweiden. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde zeitnah an das Landesamt für Umwelt zur Aufnah-me in das Ökoflächenkataster zu melden. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht in die Gartenflächen der angrenzenden Wohnbebauung eingegliedert werden. Eine Nutzung ist nur im Rahmen der fest-gesetzten Bewirtschaftungsform zulässig. Soweit die Ausgleichsflächen in Privateigentum bleiben, ist eine dingliche Sicherung erforderlich. Die dingliche Sicherung für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfordert eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090ff BGB) zugun-ten des Freistaates Bayern.

## **5. Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der Anlage der Ausgleichsflächen, der Bepflanzungsplanung für die Baugrundstücke, des Regenrückhaltebeckens sowie der Höhen und Materialien von Einfriedungen konkretisiert.

## **6. Pflanzabstände**

Bei Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie Grenzabstände ent-sprechend des aktuellen Nachbarrechts (Art. 43 - 57 AGBGB) zu beachten.

## **7. Vollzugsfristen**

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf Privatflächen sind innerhalb eines Jahres nach Be-zugsfertigkeit abzuschließen.

Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

**AUFGESTELLT**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 28.06.2018



---

Christiane Clemens

M.Sc. Geoökologie  
Abteilung Freiraum- und Landschaftsplanung