

GEMEINDE SCHERNFELD



BEBAUUNGSPLAN WEGSCHEID NR. 2

GEWERBEGEBIET „POSTWEGÄCKER II“

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 20.03.2023

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Der Gemeinde Schernfeld im Landkreis Eichstätt beschließt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan Wegscheid Nr. 2 mit integriertem Grünordnungsplan für das

Gewerbegebiet „Postwegäcker II“

per Satzungsbeschluss am 20.03.2023.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 517 (Teilfläche), 525/1, 526/5 und 527 der Gemarkung Sappenfeld, Gemeinde Schernfeld, Landkreis Eichstätt.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 7,12 ha. Es gilt die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans Wegscheid Nr. 2 für das Gewerbegebiet „Postwegäcker II“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 23.05.2022 ausgearbeitete und letztmalig am 20.03.2023 geänderte Planblatt sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Schernfeld, den

04.04.2023


Stefan Bauer, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Wegscheid Nr. 2, Gewerbegebiet „Postwegäcker II“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe können innerhalb des Gewerbegebietes bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nach Art, Lage und Umfang den Zielen der Landesplanung entsprechen und das Entstehen einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden kann. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu klären.

Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und/oder innenstadtrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig.

1.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Es gilt das Abstandsflächenmaß gemäß BayBO 2021 für Gewerbe- und Industriegebiete (0,2 H).

1.5 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Stellplätze, Zisternen sowie Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen.

1.6 Garagen und Stellplätze

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Bereich von mindestens 5,00 m Länge freizuhalten.

Die Anzahl der anzulegenden Stellplätze richtet sich nach der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

1.7 Niederschlagswasser

Das auf den Betriebsgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund zurückzuhalten und zu versickern.

Die geplanten Versickerungsanlagen sind im Rahmen des Bauantrags in einer qualifizierten Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA Merk- und Arbeitsblätter) darzustellen und nachzuweisen. Die Dimensionierung und Volumenermittlung der jeweiligen Anlagen kann z. B. mit den entsprechenden Programmen des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) durchgeführt werden. Die Versickerungs- bzw. Rückhalteeinrichtungen sind dabei für eine 10-jährliche Wiederkehrhäufigkeit ($n = 0,1/a$) auszulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet im Karstgebiet befindet.

Folgende Durchlässigkeitsbeiwerte können für den Nachweis der Versickerungsanlagen herangezogen werden (vgl. Lageplan in Anlage 3 der Begründung):

Tabelle: Durchlässigkeitsbeiwerte im Planungsgebiet

Parzellen-Nummern	Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwert k_f [m/s]
1	$8,00 \times 10^{-5}$
2, 3	$2,64 \times 10^{-5}$
4, 7	$4,00 \times 10^{-5}$
5, 6	$9,16 \times 10^{-4}$
8, 9	$1,71 \times 10^{-5}$
10, 11	$2,82 \times 10^{-5}$
12	$9,96 \times 10^{-4}$
13, 14, 15	$5,04 \times 10^{-4}$

Für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Gewerbegrundstücken ist grundsätzlich durch den jeweiligen Gewerbetreibenden eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen beim Landratsamt Eichstätt einzuholen. Eine Ausnahme bilden hierbei kleine Vorhaben, die unter die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen. In diesen Fällen ist die Einhaltung der Anforderungen der NWFreiV i. V. m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) von den Bauherren zwingend zu beachten.

Waschplätze für Kraftfahrzeuge sowie sonstige Flächen auf denen mit potenziell wassergefährdenden Stoffe umgegangen wird, sind zu überdachen.

1.8 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche nachstehende angegebene Emissionskontingente $L_{EK,A}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten. Für die Beurteilung der Nachtzeit ist die lauteste Nachtstunde, die volle Stunde zur Nachtzeit mit dem höchsten zu erwartenden Pegel, heranzuziehen:

Tabelle: Emissionskontingente der Baufelder

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK,A}$ in dB/m ²	
	tags	nachts
GE1	65	50
GE2	55	40
GE3	60	45
GE4	65	50
GE5	65	50
GE6	65	50

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,A}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten nachstehend Bedingung erfüllt.

$$L_{r,A} \leq L_{EK,A} - \Delta L$$

mit:

$L_{r,A}$ Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB

$L_{EK,A}$ Emissionskontingent der Teilfläche in dB / m²

ΔL Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 41691 in dB / m²

Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen.

Tabelle: Immissionsorte außerhalb des Plangebietes

Immissionsorte		Gebietsausweisung
IO 1	Wohngebäude Wegscheid, Alte Schernfelder Straße 4	Mischgebiet
IO 2	Wohngebäude Birkhof, Birkhof 9	
IO 3	Betriebsleiterwohnung, Postweg 9	Gewerbegebiet

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der A-bewertete Beurteilungspegel $L_{r,A}$ den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den zu untersuchenden Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind entsprechend den vorgenannten Gebietsausweisungen zu berücksichtigen.

Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf benachbarten Gewerbeflächen ist am Rand der Gewerbeflächen der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Gewerbegebiet zu erbringen.

Die Nachweise über die schallimmissionstechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes sind mit den Bauantragsunterlagen bei der Gemeinde vorzulegen. Dies gilt auch im Falle einer Genehmigungsfreistellung.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 15,00 m.

Bezugspunkt ist die mittlere Fahrbahnhöhe im Einfahrtsbereich des jeweiligen Gewerbegrundstücks. Bei mehreren Einfahrten gilt das arithmetische Mittel. Die Gebäudehöhe ist definiert als das Maß vom Bezugspunkt bis zum First bzw. dem oberen Abschluss des Daches, der Wand oder der Attika.

2.2 Dachform und -neigung, Dachdeckung

Dachform und Dachdeckung sind frei wählbar.

Die maximale Dachneigung darf 20° nicht überschreiten.

2.3 Dachaufbauten

Aufgeständerte Solaranlagen sowie sonstige technische Dachaufbauten (z. B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Rauchabzug, Oberlichter etc.) dürfen die festgesetzte maximale First- bzw. Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Die Dachaufbauten müssen in diesem Fall mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude dürfen den First bzw. die Attika nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylone, etc.) dürfen eine Höhe von maximal 10,00 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Angestahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

2.5 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Zäune bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,80 m, massive und gemauerte Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Engmaschige Zäune ohne Bodenabstand sind unzulässig (vgl. Ziff. 3.4, M09).

Im Übrigen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2.6 Böschungen, Stützmauern

Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Böschungshöhen von 1,50 m. Die Böschungflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Für jeden Baum ist ein Pflanzlochvolumen von mindestens 12 m³ vorzusehen. Zum Schutz vor Überfahren sind bei Bedarf Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen. Die einschlägigen Richtlinien der FLL-Empfehlungen bzw. der RAS-LP 4 sind zu beachten. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Schutz angrenzender Bäume und Gehölze

Die Bäume und Gehölze auf bzw. an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind bei der Anpflanzung der nördlichen Eingrünung zu berücksichtigen (vgl. Pflanzgebot A).

Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Gehölzbestände vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Pflanzgebot A – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf öffentlichem Grund eine bis zu 10,0 m breite, gestufte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ zu wählen. Innerhalb der Hecke sind mind. 30 hochstämmige, mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Des Weiteren ist ein Heisteranteil von 10 bis 15 % zu integrieren. Die Strauchpflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m. Die bestehenden Bäume entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind zu berücksichtigen.

Mit den Großbäumen ist ein Pflanzabstand von mindestens 4 m zum Nachbargrundstück einzuhalten.

An den Außenseiten der Hecke ist zur freien Landschaft ein ca. 2,0 bis 3,0 m breiter Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen (Mahd ca. alle 2-3 Jahre).

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Im Bereich der öffentlichen Parkflächen entlang der Erschließungsstraße sind vier Laubbäume zur Stellplatzbegrünung bzw. als Schattenbäume zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der Pflanzliste „Laub- und Straßenbäume“. Die Pflanzstandorte sind innerhalb des Parkstreifens frei wählbar. Zum Schutz vor Überfahren sind Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

Pflanzgebot C – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 1.000 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze aus der Pflanzliste „Laub- und Straßenbäume“. Zur Gliederung von Stellplätzen können auch kompaktkronige Sorten verwendet werden.

Um die Umsetzung der privaten Baumpflanzungen sicherzustellen, ist in den Bauantragsunterlagen ein zeichnerischer Nachweis mit Angaben zu Pflanzstandorten und Gehölzarten zu erbringen.

3.2 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl. Prinzipiell können auch andere heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Ausgeschlossen ist jedoch die Pflanzung fremdländisch-exotischer Gehölze und nicht heimischer Koniferen, insbesondere Blau-Tanne, Stech-Fichte und Lebensbaum (Thuja). Soweit möglich soll gebietseigenes Pflanzmaterial verwendet werden. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt. In geringem Anteil ist die Verwendung hitze- und trockenheitsverträglicher Laubbaumarten mittel- und südeuropäischer Herkunft zulässig.

Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Heister, ab 6 cm Umfang, ohne Ballen, 150-200 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Hochstämme (mittel- bis großkronige Baumarten):

- | | |
|----------------------|---------------|
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Betula pendula | Sand-Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Heister:

- | | |
|--------------------|---------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |

Straucharten:

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| - Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| - Rosa arvensis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |

- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa Roter Holunder
- Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste „Laub- - und Straßenbäume“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Laubbäume:

- Acer campêtre Feld-Ahorn
- Acer opalus Italienischer Ahorn
- Acer platanoides Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland'/'Allershausen')
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fraxinus ornus Blumen-Esche
- Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
- Prunus padus
 'Schloss Tiefurt' Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'
- Sorbus aria Echte Mehlbeere (auch als Sorte 'Magnifica')
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Tilia cordata Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' /
 'Erecta' oder 'Roelvo')
- Tilia platyphyllos Sommer-Linde

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt und dem Bebauungsplan Wegscheid Nr. 2 für das Gewerbegebiet „Postwegäcker II“ zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Ausgleichsmaßnahme A1 – Anlage einer standortgerechten Hecke als Randeingrünung des Gewerbegebietes

Teilfläche Fl.-Nr. 527, Gemarkung Sappenfeld

Maßnahmenfläche: 7.150 m²

Zur Randeingrünung sowie als Ausgleichsmaßnahme ist gemäß Pflanzgebot A an den nördlichen, westlichen und südlichen Rändern des Geltungsbereichs eine bis zu 10,0 m breite, gestufte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

Die Pflanzvorgaben des Pflanzgebotes A sind zu beachten.

An den Außenseiten der Hecke ist zur freien Landschaft ein ca. ca. 2,0 bis 3,0 m breiter, vorgelagerter Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen (Mahd ca. alle 2-3 Jahre).

Ausgleichsmaßnahme A2 – Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung nordwestlich von Rupertsbuch (vgl. auch CEF-Maßnahme)

Fl.-Nr. 884/1, Gemarkung Workerszell

Maßnahmenfläche: 17.020 m²

Die Fl.-Nr. 884/1, Gmkg. Workerszell ist insgesamt ca. 1,7 ha groß, etwa 0,46 ha werden als Ackerfläche bewirtschaftet, die restliche Fläche als Intensivgrünland.

Die Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung ist unter Berücksichtigung der Habitatansprüche der Feldlerche durchzuführen (vgl. CEF-Maßnahme 1).

Dafür ist auf der bisher als Acker bewirtschafteten Teilfläche durch lückige Ansaat mit geeignetem Regiosaatgut eine Blüh- und Saumfläche mit ein- und mehrjährigen Arten zu entwickeln. In wechselnden Abschnitten ist jährlich jeweils etwa ein Drittel der Fläche zu mähen und der Boden aufzureißen.

Die Grünlandfläche ist dauerhaft extensiv durch ein- bis zweischürige Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd ist ab Mitte Juli zulässig (nach Ende der Brutzeit der Feldlerche), die zweite Mahd im Spätsommer. Das Mahdgut ist zu entfernen. Auf die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Extensive Beweidung ist zulässig.

Weitere Pflegehinweise sind der CEF-Maßnahme 1 zu entnehmen.

3.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden aus dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, vgl. Anlage 2) übernommen und durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

Vermeidungsmaßnahme M01:

Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

Vermeidungsmaßnahme M02:

Vor und während der Bauphase muss in den Monaten März bis Juni eine Vergrämung der Feldlerche erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Details zu den Vergrämungsmaßnahmen sind der saP (Anlage 2) zu entnehmen.

Vermeidungsmaßnahme M03:

Um temporären Lebensraumverlust von Offenlandarten zu vermeiden, ist die Erschließung und Bebauung des Baugebietes so flächensparend wie möglich durchzuführen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.

Vermeidungsmaßnahme M04:

Das Feldgehölz am nordöstlichen Randbereich des Vorhabengebiets (Nr. 1 in Abb. 3 der saP – außerhalb des Geltungsbereichs) ist in seiner Funktion als Habitat der Heckenbrüter zu erhalten. Dazu muss ein Pufferabstand von mind. 5 Metern zwischen

geplanten Gebäuden und Feldgehölz eingehalten werden.

Vermeidungsmaßnahme M05:

Eine Störung und Beeinträchtigung der Brutvögel im Feldgehölz am nordöstlichen Randbereich des Vorhabengebiets (Nr. 1 in Abb. 3 der saP – außerhalb des Geltungsbereichs) ist zu vermeiden. Dazu dürfen unmittelbar angrenzende Bereiche bei den Bauarbeiten weder befahren, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Um dies sicherzustellen, ist ein ortsfester Zaun während der Bauphase zu installieren.

Vermeidungsmaßnahme M06:

Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

Vermeidungsmaßnahme M07:

Der Kalkscherbendamm am östlichen Rand des Vorhabengebiets (Nr. 2 in Abb. 3 der saP – außerhalb des Geltungsbereichs) ist als Habitat für Zauneidechsen zu erhalten. Dazu darf dieser bei den Bauarbeiten weder befahren, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden.

Vermeidungsmaßnahme M08:

Um Verletzungen und Individuenverluste von Zauneidechsen zu vermeiden, müssen diese vor Beginn der Baumaßnahme aus dem Vorhabenbereich vergrämt werden. Ziel ist es, dass die Tiere Richtung Westen zum Kalkscherbendamm östlich des Geltungsbereichs (Nr. 2 in Abb. 3 der saP) abwandern.

Weitere Details zur Vergrämung sowie zum Schutz der Tiere durch einen Reptilienschutzzaun sind der saP (Anlage 2) zu entnehmen.

Die in der saP genannten Schritte zur Vergrämung dürfen nur im Zeitraum April bis Anfang Mai bzw. zwischen Mitte August bis Ende September durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme M09:

Die Durchgängigkeit für Zauneidechsen im Baugebiet muss dauerhaft gewährleistet werden. Dafür dürfen keine engmaschigen Zäune ohne Bodenabstand / sonstige Durchschlupfmöglichkeit verwendet werden.

Vermeidungsmaßnahme M10:

Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sind nicht direkt an die Bordsteinkante anzubringen.

Vermeidungsmaßnahme M11:

Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

Vermeidungsmaßnahme M12:

Um einen Verlust an Lebensstätten für Höhlenbrüter und baumhöhlenbewohnende Fledermäuse zu vermeiden, sind die Höhlenbäume im Untersuchungsgebiet (randlich außerhalb des Geltungsbereichs) zu erhalten (Abb. 16 der saP).

Vermeidungsmaßnahme M13:

Ist eine Fällung von Höhlenbäumen unvermeidbar, dürfen diese zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln nur im Oktober mit fachkundiger Begleitung gefällt werden.

Vermeidungsmaßnahme M14:

Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind die in der saP (vgl. Anlage 2) aufgeführten Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu berücksichtigen.

3.5 CEF-Maßnahmen

Als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von beeinträchtigten Lebensräumen festgelegt (sog. CEF-Maßnahme).

CEF01 – Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung nordwestlich von Rupertsbuch als Ersatzhabitat für die Feldlerche

Als Ergebnis der saP muss ein Ausgleich für den Verlust von einem Feldlerchenbrutpaar geschaffen werden. Ausschlusskriterien und Mindestabstände für die Flächenauswahl sind der saP zu entnehmen.

Um einen sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gewährleisten, wird die Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung der CEF-Maßnahme auch als naturschutzfachlicher Ausgleich genutzt (vgl. Ausgleichsmaßnahme A2).

Die Herstellung des Ersatzhabitats muss vor der Baufeldräumung erfolgen.

Die Fläche Fl.-Nr. 884/1, Gmkg. Workerszell ist insgesamt ca. 1,7 ha groß, etwa 0,47 ha werden als Ackerfläche bewirtschaftet, die restliche Fläche als Intensivgrünland.

Auf der bisher als Acker bewirtschafteten Teilfläche ist durch lückige Ansaat mit geeignetem Regiosaatgut eine Blüh- und Saumfläche mit ein- und mehrjährigen Arten zu entwickeln. In wechselnden Abschnitten ist jeweils etwa ein Drittel der Fläche zu mähen und der Boden aufzureißen.

Die Grünlandfläche ist dauerhaft extensiv durch ein- bis zweischürige Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd ist ab Mitte Juli zulässig (nach Ende der Brutzeit der Feldlerche), die zweite Mahd im Spätsommer. Das Mahdgut ist zu entfernen. Auf die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Extensive Beweidung ist zulässig.

Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum 15.03 bis 01.07 durchgeführt werden.

Weitere Pflegehinweise sind der saP (Anlage 2) zu entnehmen.

4 Hinweise

4.1 Pflanzabstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Planung und Realisierung von Leitungstrassen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Gehölzen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden vorzusehen. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Regenwassernutzung, Zisternen

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. als Betriebswasser, zur Bewässerung, etc. verwendet werden.

Auf die Trinkwasserverordnung wird hingewiesen. Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

4.3 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grund- bzw. Schichtenwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

4.4 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.5 Bodenfunde

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Ausgleichsmaßnahme A2 (Fl.-Nr. 884/1, Gemarkung Workerszell) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

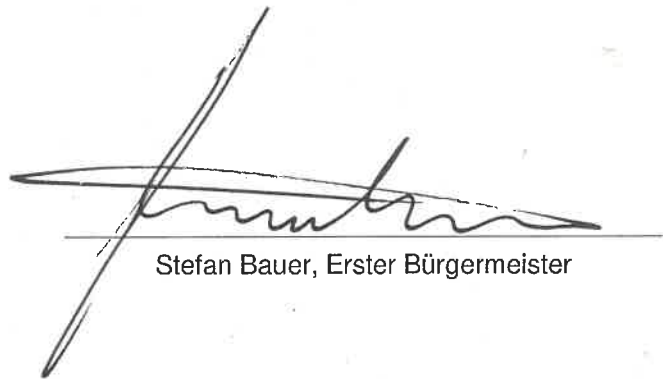
Für Bodeneingriffe im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet) wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

4.6 Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk

Im Süden grenzt das Gewerbegebiet an ein Vorranggebiet für den Abbau von Bodenschätzen (Plattenkalk Kp 2) gemäß Regionalplan. Es wird darauf hingewiesen, dass ein benachbarter Rohstoffabbau in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet möglich ist, welcher durch die gewerbliche Bebauung und Nutzung des Bebauungsplangebietes nicht eingeschränkt werden darf. Die beim Abbau auftretenden Lärm- und Staubemissionen sind von den zukünftigen Bauherren und Gewerbetreibenden hinzunehmen.

Ausgefertigt:

Schernfeld, den 04.04.2023



Stefan Bauer, Erster Bürgermeister