



Hans Eichler Dipl. Ing. (FH) Bauwesen, Beratender Ingenieur

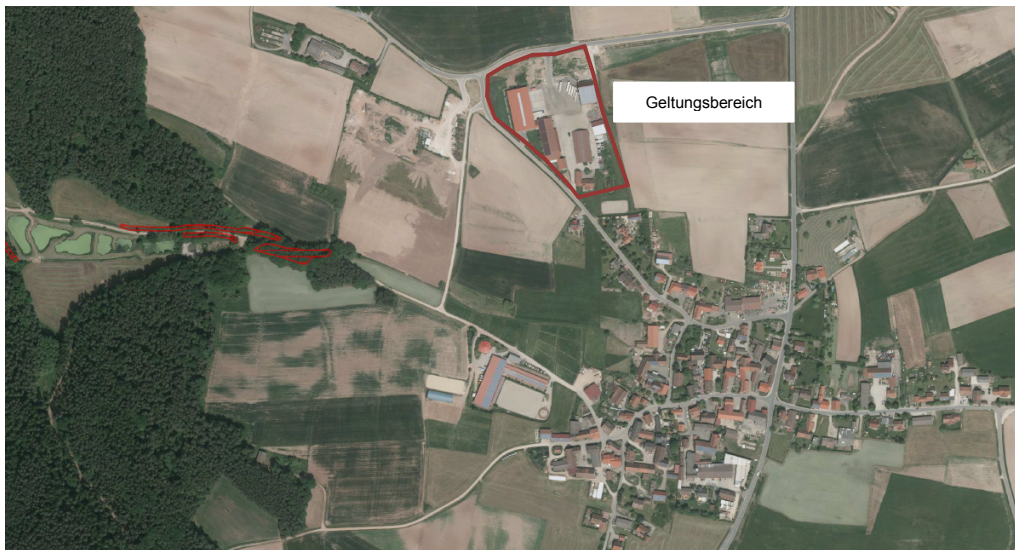
Geltungsbereich

Gewerbegebiet Neuordnung Fl.- Nr. 278

mit integrierter Grünordnung

Ausgleichsfläche auf der Fl.- Nr. 192

Gmkg. Mausdorf



Begründung und textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 39a

Fassung vom März 2020

Aufgestellt:

Ingenieurbüro **Hans Eichler** - Beratender Ingenieur
Lange Str. 7 –
91086 Aurachtal / Münchaurach
Tel: 09132 / 63632 - Fax: 09132 / 63642
E.mail: hans_eichler@t-online.de



Inhalt

Teil A: Begründung des Bebauungsplanes Nr.39a Gewerbegebiet Mausdorf	
Geltungsbereich	3
1. Begründung	3
1.1 Gegebenheiten des Bestandes	3
1.2 Geltungsbereich Begründung zur Neuordnung der Fl.- Nr. 278	4
1.3 Verfahrensverlauf der bereits durchgeführten Bebauungen.....	4
1.4 Baustil	4
1.5 Überlegungen zur Erschließung des Gewerbegebietes	5
2. Rechtsgrundlagen – planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Abstimmung auf andere Planungen	6
3 Örtliche Gegebenheiten	6
4 Beschaffenheit des Baugebietes	6
5 Flächenaufteilung und Flächenausnutzung	6
6 Vorgesehene Erschließung	6
6.2 Verkehr	6
6.3 Versorgung und Entsorgung	7
6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen	7
6.5 Überschlägige Baukosten.....	7
7 Planrechtliche Genehmigungen	7
Teil B: Begründung zu den textlichen Festsetzungen	8
1. Art der baulichen Nutzung	8
2. Maß der baulichen Nutzung	8
2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl § 16, Abs.2, Satz 1 und 2 BauNVO	8
2.2 Gebäudehöhe § 16 Absatz 2, Nr.3 BauGB.....	8
<i>Die höchstzulässige Gebäudehöhe (First) beträgt 12,00 m. Als Maßstab zur Messung der Höhe, wird die Oberkante der bestehenden öffentlichen Straße bzw. des Flurweges, jeweils im Mittel der Straße zugewandten Grundstücksecken als Bezugspunkt herangezogen.</i>	8
Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, Aufsicht- oder Betriebspersonal werden als untergeordnete Bauwerke i.S. d. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO zugelassen. Sie können angebaut oder innerhalb der Baugrenzen alleinstehend errichtet werden.	8
2.4 Bauweise § 22 Absatz 2 BauNVO	9
3. Haupt und Nebengebäude	9
3.1 Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.....	9



3.2	Nebenanlagen.....	9
	<i>Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen</i>	9
	<i>zulässig</i>	9
	<i>Es gelten die Bestimmungen der BayBO für Grenzbauten</i>	9
3.3	Dachart , Dachneigung.....	9
4.	Einfriedungen	10
Teil C: Maßnahmen zum Umweltschutz und zur Landschaftspflege		12
1.	Abwasser- und Müllbeseitigung	12
2.	Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Betriebe	12
3.	Lärmimmissionen.....	12
4.	Maßnahmen zur Landschaftspflege und Grünordnung.....	12
4.1	Eingriff in Natur und Landschaft.....	12
4.2	Natürliche Grundlagen	12
4.3	Bewertung des Planungsgebietes hinsichtlich der geplanten Nutzung. Verbesserung des Landschaftsbildes durch Maßnahmen des Grünordnungsplanes.....	13
4.3.1	Bestandsaufnahme.....	13
4.3.2	Eingriffsregelung nach Matrix (GRZ > 0,35) Geltungsbereiche	13
4.3.3	Maßnahmen zur Anschauung des Kompensationsfaktors nach Liste 2.....	13
4.4.1	Benötigte Ausgleichsfläche.....	15
4.5	Ausgleichsmaßnahme A/E	16
4.6	Minimierungsmaßnahme (Grünordnung)	17
Teil D: Artenschutzrechtliche Kurzbewertung		18

Anhang 1 Umweltbericht

Anhang 2 Anlagenplan zu den bereits bauaufsichtlich genehmigter Plänen



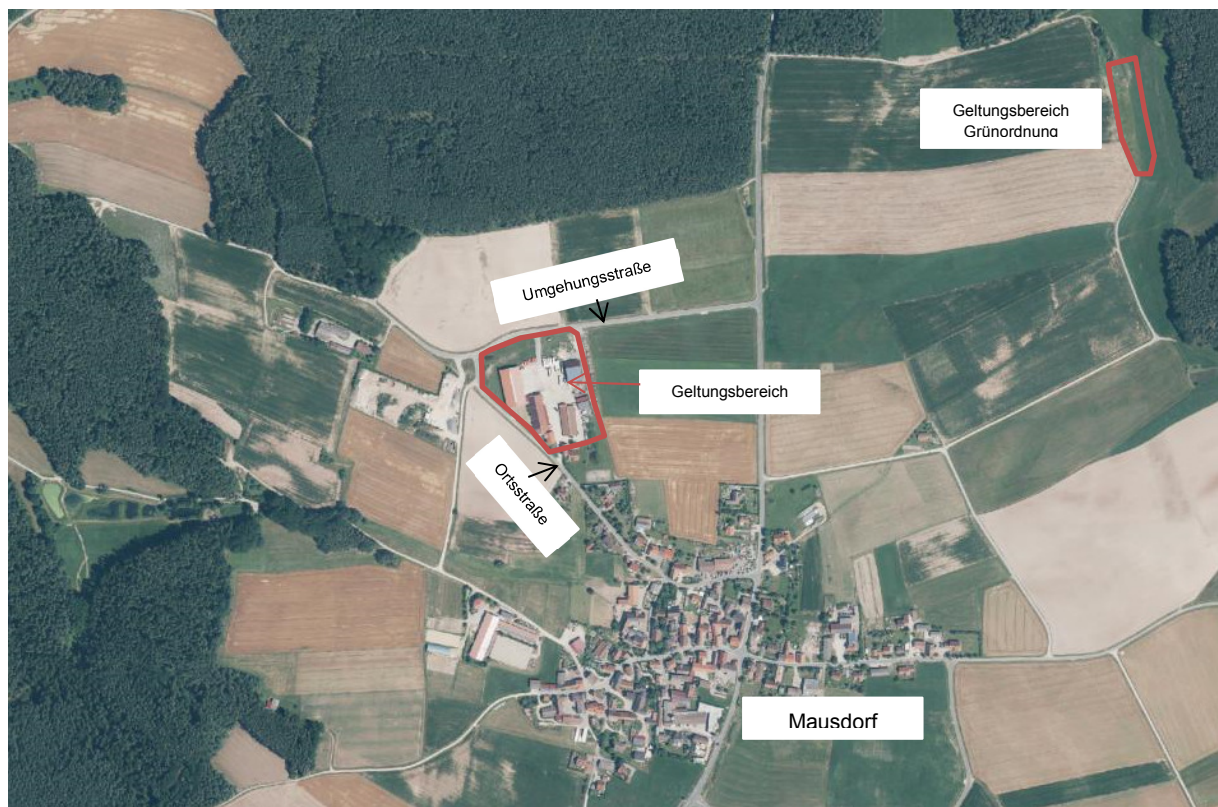
Teil A: Begründung des Bebauungsplanes Nr.39a Gewerbegebiet Mausdorf Geltungsbereich

1. Begründung

1.1 Gegebenheiten des Bestandes

Das vorgesehene Gewerbegebiet liegt im nördlichen Teil der Ortschaft Mausdorf der Marktgemeinde Emskirchen. Unmittelbar nördlich am Gewerbegebiet wurde eine Umgehungsstraße (Baujahr 2013) zur vereinfachten Anbindung des Gewerbegebietes an die Kreisstraße NEA 20 erstellt.

Im Zuge des Neubaus dieser Strecke, wurde die Firma, Spedition PK Cargo Trans GmbH, der Fam. Kallert im Geltungsbereich mit einer Ausfahrt versehen. Die Verkehrsbelastung durch Lastkraftwagen wurde deutlich verringert.



Planungskarte Quelle Bayern- Atlas als Übersicht zum Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich unterliegt lediglich einer Neuordnung. Verschiedenen Baugenehmigungen 2006 und 2012 wurden bereits umgesetzt. Eine Auflistung der bereits genehmigten Verfahren liegt im Anlageplan bei.



1.2 Geltungsbereich Begründung zur Neuordnung der Fl.- Nr. 278

Um planerisch eine weiter ungeordnete Bebauung der restlichen Fläche auf der Fl.- Nr. 278 entgegenzuwirken, wird die gesamte Fläche neu überplant. Im laufenden Flurbereinigungsverfahren, durchgeführt durch die ländliche Entwicklung Ansbach, werden die im Einzugsgebiet liegenden Grundstücke neu geordnet.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flurnummern beziehen sich auf die Neuordnung.

Das bestehende Wohnhaus bleibt weiterhin im unbeplanten Innenbereich des Ortsteiles.

1.3 Verfahrensverlauf der bereits durchgeführten Bebauungen

Folgende Verfahren wurden in den letzten Jahren auf der neugeordneten Fläche durchgeführt:

Teilumnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes und Aufstockung einer bestehenden Garage einschließlich Freiflächengestaltungsplan. A 2006/ 344

Errichtung einer Silo – Überdachung mit Photovoltaik- Anlage A 2009/040 , A2009/621

Errichtung einer Lagerhalle für den Speditionsbetrieb Nr. 434-6026 – A 2012/522, mit landschaftspflegerischen Begleitplan für den Neubau auf dieser Teilfläche. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl.- Nr. 192 der Gmkg. Mausdorf.

Die Übersicht der bereits überbauten Flächen befindet sich auf der Beilage im Anlagenplan.

Zur Berechnung der weiteren Ausgleichsflächen wurden die bereits überplanten Flächen mit der Neuordnung verglichen und dann dagegengesetzt. Der erforderliche Ausgleich wird auf der Fl.-Nr. 192 zusätzlich ausgeglichen. Die Fläche befindet sich im Privatbesitz der Fam. Kallert. Dies ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Markt zu regeln.

Dies wurde mit Absprache der UNB so vereinbart.

1.4 Baustil

Im Geltungsbereich liegen Steil- und flachgeneigte Dächer vor. Eine Ordnung ist schwierig, da sich ein einheitlicher Baustil nicht verwirklichen lässt.

Im Zuge der Gewerbebauten wird empfohlen, sich an die bestehenden Gebäude zu orientieren und die Dachneigung verhältnismäßig flach zu halten.



Dacheindeckungen:

Im Geltungsbereich unterscheiden sich die Dacheindeckungen der Gebäude von Ziegel- bis Blecheindeckungen.

Es wird empfohlen, Erweiterungen an den bestehenden Gebäuden anzugleichen.

Geländegefälle:

Der Geltungsbereich hat durch die bereits bestehende Bebauung ein Gefälle bis 2 % in nördlicher Richtung.

1.5 Überlegungen zur Erschließung des Gewerbegebietes

Hier liegt bereits eine Entwässerung in verschiedenen Systemen vor.

Im Bauantrag 43- 6026 A- 2012/522 wurde eine Regenrückhaltung Nord- westlich angelegt. Die Regenrückhaltung könnte bei einer Erweiterung der Halle, oder sonstige Nebengebäude, ohne Probleme vergrößert werden. Hilfreich wären auch angeordnete Zisternen als Zwischenspeicher, damit der örtliche Mischwasserkanal nicht einer höheren Belastung ausgesetzt wird. Die geringe anfallende Schmutzwassermenge fällt nicht ins Gewicht.

2. Rechtsgrundlagen – planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen finden hier ihre Anwendung

- - § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10, §35 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.10.2017
- - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.08.2017
- - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- - die Planzeichenverordnung (Planz) i.d.F der Bekanntmachung vom 13.05.2017
- - § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F der Bekanntmachung vom 15.09.2017
- - Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.02.2011
- - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i.d.F der Bekanntmachung der jeweiligen Gemeindeordnung gültigen Fassung



- **das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
- i.d.Fder Bekanntmachung vom 18.06.2017

Mit Datum vom 28.06.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr... 39a mit integrierter Grünordnung, beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde **das Ingenieurbüro Hans Eichler**, Lange Str. 7, 91086 Aurachtal / Münchaurach beauftragt.

Für die Bearbeitung der Landschaftspflege und Grünordnung wurde **Herr Dieter Becker, freier Landschaftsarchitekt**, Albersdorfer Hauptstraße 15, 96106 Ebern, herangezogen.

2.2 Abstimmung auf andere Planungen

Durch den Anschluss an ungeplantem Gebiet, unterliegt der Bebauungsplan keinen Abstimmungen.

3 Örtliche Gegebenheiten

Die Marktgemeinde Emskirchen ist Bestandteil des Landkreises Neustadt / Aisch – Bad Windsheim. Das geplante Gebiet liegt im nord- westlichen Teil des Ortsteils Maudorf Die Höhenlage liegt zwischen 382,00 m.ü.NN und 376,00 m.ü.NN. Die Fläche selbst besteht.

Der Geltungsbereich ist bereits zum größten Teil bebaut, die unbebauten Flächen sind mit intensiv genutzten Wiesen und Schotterflächen bedeckt.

4 Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet befindet sich im Außenbereich.

5 Flächenaufteilung und Flächenausnutzung

- Gewerbegebiet (GE) Geltungsbereich ca. 24.432 qm

6 Vorgesehene Erschließung

6.2 Verkehr

Unmittelbar nördlich am Gewerbegebiet wurde eine Umgehungsstraße (Baujahr 2013) zur vereinfachten Anbindung des Gewerbegebietes und als Verbindungsstraße nach Grieshof an die Kreisstraße NEA 20 erstellt.

Im Zuge des Neubaus dieser Strecke, wurden die Gebiete fahrtechnisch angeschlossen..



6.3 Versorgung und Entsorgung

Die Entwässerung im Geltungsbereich wurde unter dem Punkt 1.5 bereits beschrieben. Die Marktgemeinde Emskirchen hat für das gesamte Gemeindegebiet eine zentrale Wasserversorgung. Lieferant ist die Fernwasserversorgung Franken (FWF).

Betreiber der Anlage sind die Gemeindewerke Emskirchen.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Träger der Stromversorgung ist die Energieversorgung N-ERGIE in Nürnberg. Durch das Versorgungsunternehmen Telekom, wird die Markt und seine Ortsteile mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt.

6.5 Überschlägige Baukosten

Die Kosten der Erschließung unterliegen dem Besitzer der Baufläche.

7 Planrechtliche Genehmigungen

Im Geltungsbereich wurden bereits mehrfach planrechtliche Genehmigungen vor der Aufstellung des Bebauungsplanes eingereicht und genehmigt. Sie sind in der zeichnerischen Darstellung unter Punkt 12 des Bebauungsplanes sowie im Anlagenplan der Begründung im Einzelnen aufgelistet.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Besitzer des Grundstückes ein neuer Bauantrag –Neubau eines Bürogebäudes– beantragt. Dieser Neubau ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes, im Geltungsbereich mit rot gekennzeichnet, dargestellt.



Teil B: Begründung zu den textlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

zu Pkt. 1.0 der Planzeichnung

Das Baugebiet wird als "Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl § 16, Abs.2, Satz 1 und 2 BauNVO

zu Pkt. 2.1 der Planzeichnung

Im Bebauungsplan werden die Werte der GRZ = 0,8 und GFZ= 2,4 festgesetzt.

Nachweis der max. zul. Grundflächenzahl GRZ unterliegt den Planungen im Gewerbegebiet.

2.2 Gebäudehöhe § 16 Absatz 2, Nr.3 BauGB

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (First) beträgt 12,00 m. Als Maßstab zur Messung der Höhe, wird die Oberkante der bestehenden öffentlichen Straße bzw. des Flurweges, jeweils im Mittel der Straße zugewandten Grundstücksecken als Bezugspunkt herangezogen.

Geltungsbereich : Fl.- Nr. 278

Die Begründet sich aus der Abstandfläche nach §6 der BayBo in der jeweiligen gültigen Fassung, mit 0,25H des Mindestgrenzabstandes.

2.3 Wohnungen § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO

zu Pkt. 2.3 der Planzeichnung

Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, Aufsicht- oder Betriebspersonal werden als untergeordnete Bauwerke i.S. d. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO zugelassen. Sie können angebaut oder innerhalb der Baugrenzen alleinstehend errichtet werden.

Um hier eine Besiedelung auszuschließen, werden nur Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Betriebs- und Aufsichtspersonal zugelassen.



2.4 Bauweise § 22 Absatz 2 BauNVO

zu Pkt. 2.4 der Planzeichnung

Zulässig ist die offene Bauweise

Es begründet sich in der Situation der umliegenden Bebauung. Bauten mit einer Größe von mehr als 65 m Länge wirken als Klotz in der Umgebung.

3. Haupt und Nebengebäude

3.1 Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

zu Pkt. 3.1 der Planzeichnung

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6.Abs. 4 und 5 BayBO.

3.2 Nebenanlagen

zu Pkt. 3.2 der Planzeichnung

Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen

zulässig.

Es gelten die Bestimmungen der BayBO für Grenzbauten.

Eine Ausnahme zur gültigen BayBO wird ist durch die massive Bebauung nicht vorgesehen. Durch kleine Randbauten werden die Randbegrünungen durchbrochen und somit entsteht ein Bild der Verengung der Randflächen zum Straßenbild.

3.3 Dachart , Dachneigung

zu Pkt. 4.3 der Planzeichnung

Dachform : Dächer aller Art außer Tonnendächer

Dachneigung : 0 - 25 Grad

Firstrichtung : -

Dacheindeckung: Aller Art



Dachform:

Durch die Variabilität der bereits bestehenden Anordnungen im Geltungsbereich werden keine Dachformen außer Tonnendächer festgelegt. .

Dachneigung:

Es können sowohl Flach als auch Satteldächer errichtet werden. Maßgebend ist die Höhe der Dachform. Sie sollte im Firstbereich nicht die festgelegte Höhe von 12,00 m überschreiten.

Firstrichtung: Keine Festsetzung

Bei einer Festsetzung der Firstrichtung würden die unterschiedlichen Baustilrichtungen stark eingeschränkt werden. Dies ist nicht die Absicht der Gemeinde.

4. Einfriedungen

zu Pkt. 4.0 der Planzeichnung.

Grundsätzlich wird zu allen benachbarten Grundstücken eine Höhe von 1,50 m als Obergrenze festgesetzt.

4.1 Zäune

Einfriedungen sind grundsätzlich den Geländeverlauf anzupassen, und in Höhe auf einschließlich 1,50 m zu begrenzen. Hinter Hecken sind auch höhere Zäune bis 2,00 m zugelassen. Sie dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche hineinragen. Bei Ausführung in Maschendraht ist eine Hinterpflanzung mit einer Hecke Voraussetzung.

4.2 Mauern

Die Errichtung von Mauern jeglicher Art bis zu einer Höhe von 1,50 m ist zulässig. Bretterwände werden nicht zugelassen. Keine Mauersockel zur freien Landschaft. Die max. Höhe der Einfriedung beträgt 1,00 m.

Sockel sind bis auf einer Höhe von 25 cm im Zusammenhang mit einem Erdwall als Sicherungskante erlaubt mit Ausnahme zur freien Landschaft.



Absatz 1 und 2

Der Absatz beinhaltet eine Abgrenzung zu den benachbarten Flächen.

Gleichzeitig wird eine Durchlässigkeit zur Natur nicht behindert.

Die Eingliederung zur freien Natur mit der Hinterpflanzung kaschiert den Eingriff.



Teil C: Maßnahmen zum Umweltschutz und zur Landschaftspflege

1. Abwasser- und Müllbeseitigung

Die Abwasser- und Müllbeseitigung ist eindeutig gelöst. Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage geleitet. Der Hausmüll wird vom Landkreis entsorgt.

2. Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Betriebe

Die üblichen landwirtschaftlichen Geruchs- und Staubimmissionen müssen geduldet werden.

3. Lärmimmissionen

Das gesamte Gebiet wird als Sondergebiet und Gewerbegebiet festgesetzt. Mit Emissionen aus landwirtschaftlichem Betrieb ist zu rechnen.

4. Maßnahmen zur Landschaftspflege und Grünordnung

4.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Vorgesehenen Betriebserweiterungen auf den bestehenden intensiv genutzten Grünflächen.

Eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch bestehende, angrenzende und neu anzulegende Hecken und Baumstrukturen nicht zu erwarten.

4.2 Natürliche Grundlagen

Nach der geologischen Karte steht im Planungsgebiet sandiger bis schluffiger Lehm sowie Einschnitte aus Fels des Sandsteinkeupers an.

Die Potentiell natürliche Vegetation bildet der Hainsimsen-, Eichen-, Buchenwald.



4.3 Bewertung des Planungsgebietes hinsichtlich der geplanten Nutzung. Verbesserung des Landschaftsbildes durch Maßnahmen des Grünordnungsplanes

4.3.1 Bestandsaufnahme

Die bisherige Nutzung des Planungsbereiches ist intensiv genutztes Grünland- und Schotterflächen.

Beeinträchtigung ist die bereits bestehende Lagerfläche.

Im Bereich der bestehenden Lagerfläche existieren im Nord –westlichen Bereich

Heckenstrukturen und im östlichen Bereich Einzelbäume (Obst-Hochstamm).

Die Südseite weist keinerlei Eingrünung zur Landschaft auf.

Nach der Artenschutzkartierung liegen keine Erhebungen vor.

4.3.2 Eingriffsregelung nach Matrix (GRZ > 0,35) Geltungsbereiche

Ausgangsnutzung: Intensiv genutztes Grünland, Gebiet geringer Bedeutung,

Typ A, Faktor 0,3 - 0,6

Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

4.3.3 Maßnahmen zur Anschauung des Kompensationsfaktors nach Liste 2

Teilmatrix I: Schutzgut Arten und Lebensbäume

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume
- Verbot von Sockelmauern zwischen Anpflanzungen und freier
Landschaft
- Durchlässigkeit der Anpflanzung zur freien Landschaft



Erfüllt	0,05
Teilmatrix II: Schutzgut Wasser	
-Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung	
-Verwendung versickerungsfähiger Beläge	
Erfüllt	0,05
Teilmatrix III: Schutzgut Boden	--
Teilmatrix IV: Schutzgut Klima/Luft	--
Teilmatrix V: Schutzgut Landschaftsbild	
Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen und Hecken	
Erfüllt	0,05
Teilmatrix VI: Maßnahmen der Grünordnung	
Anpflanzung von Einzelbäumen und Hecken	
Nuturnahe Gestaltung Regenrückhaltung	
Erfüllt	0,05

Verbleibender A/E-Faktor	0,40



4.4.1 Benötigte Ausgleichsfläche

Flächenaufstellung siehe Anlagenplan 2

Geltungsbereich

Aufgliederung der Flächen Entwurf 20.04.2020

Teilfläche 1 , Planung A2006/ 344 genehmigt 28 Juli 2006	9243 qm
Teilfläche 2, Planung A2009/040	1852 qm
Teilfläche 3, A 2012/ 522	9303 qm
Teilfläche 4, nicht überplanter Bereich	<u>3005 qm</u>

Überplante Gesamtfläche 23403 qm

Abzugsflächen: durch Genehmigungsplanung

FK1 -Teilfläche 1 , Planung A2006/ 344 genehmigt 28 Juli 2006	-9240 qm
FK2 - Teilfläche 2, Planung A2009/040	-1852 qm

Summe Abzugsflächen FK1, FK2 **-11092 qm**

Abzugsflächen aus dem Teilgebiet FK3 = Teilfläche 3

FK6 - Baumreihe Bestand Nordseite	-297 qm
FK7 - Regenauffangbecken Nord - Westseite Wasserfläche	-125 qm
FK8 - Baumreihe Bestand Nord- Westecke	-37 qm
FK9 - Randbegrünung Neu Heckenversetzung- Westseite	-365 qm
FK10 - Randbegrünung Bestand Bereich Regenröhrhaltung	-113 qm
FK 11 - Zusatzpflanzunh Randsteifen Nordseite an FK6	-190 qm
FK 12 - Zusatzpflanzunh Randsteifen Nordseite an FK9	<u>-182 qm</u>

Summe FK3 Teilfläche 3 Abzugsflächen: **-1309 qm**

Abzugsflächen FK4- =Teilfläche 4

FK5 -753 qm

Abzugsfläche Summe FK4 Teilfläche 4 **-753 qm**

Auszugleichend Fläche

Gesamtfläche	23403 qm
Abzugsfläche Summe FK1, FK2	-11092 qm
Abzugsfläche Summe FK3	-1309 qm
Abzugsfläche Summe FK4	<u>-753 qm</u>

Auszugleichend Fläche 10249 qm

A_E - Faktor 0,4

Ausgleichsfläche A_E = 0,40 *11.134 = 4099,6 qm

Bereits durch die Teilfläche 3.1 Planung A2012/522 Bewertung 8.11.2012 -1600 qm

Gesamtausgleich auf der Fl.- Nr. 192 2499,6 qm



4.5 Ausgleichsmaßnahme A/E

Anlegung einer Streuobstwiese mit Obstbäumen, Hochstamm, heimische Arten autochthon, 13 Stück

Max. Pflanzenabstand der Obstbäume 10 - 15 m.

Fl.- Nr. 192, Gemarkung Mausdorf.

Ausgangsnutzung nach Liste 1 a: Oberer Wert intensiv genutztes Grünland.

Aufwertung nach Liste 1 b oberer Wert.

Aufwertungsfaktor 1,0 Gesamt 2.499,60 m²

Das intensiv genutzte Grünland wird in extensive Nutzung umgenutzt.

Herstellung der A/E Fläche innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung.

Die Ausgleichsflächen im Geltungsbereich sind grundsätzlich mit Satzungsbeschluss, durch den Satzungsgeber, in das Ökoflächenkataster LFU Außenstelle Hof, zu melden.

Die Ausgleichsfläche ist, soweit die Fläche nicht im Besitz des Eingriffsverursachers ist, grundbuchrechtlich zu sichern. Die rechtliche Sicherung ist der Naturschutzbehörde mit der Herstellung der Ausgleichsfläche nachzuweisen.

Die Ausgleichsfläche ist dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuzuordnen.

Die erforderliche Erziehungs- und Pflegeschnitte sind je nach Bedarf durchzuführen. Die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen. Zudem sind die Bäume die ersten 5 Jahre ausreichend zu wässern. Danach sind die Bäume durch fachgerechte regelmäßige Pflegeschnitte zu erhalten.

Die Fläche ist einschürig ab 15 Juni zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Mulchen, Düngungen und Pflanzenschutzmitteleinsatz sind auf der Ausgleichsfläche unzulässig. In den ersten zwei Jahren sind Schröpfungsschnitte, wie in den Saatguthinweisen empfohlen erlaubt.

Entwicklungsziel 25 Jahre

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

Sie dürfen nicht als Lager-, Garten- oder Fahrflächen genutzt werden.



.4.6 Minimierungsmaßnahme (Grünordnung)

Anpflanzung von Einzelbäumen	3 Stück
Anpflanzung von freiwachsenden Heckenstrukturen 2-reihig, inclusive zu verpflanzende Pflanzabstand 1 m	600 m ²
Die Bepflanzung muss sich an die potentiell natürlichen Vegetationen richten „autochthon“.	
Empfohlene Pflanzenarten:	

Bäume : 3 x V m.B. Stammdurchmesser 16 - 18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastabum	Roßkastanie
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Weißbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher 60/100 2 x V. 1 Stck/qm

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Pflegemaßnahmen, Rodungen und Gehölzrückschnitte sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

Zur Pflege und dauerhaftem Erhalt der Heckenstrukturen gilt folgendes Pflegekonzept:

Die ersten 3 Jahre ist eine Anwachspflege (Pflanzschnitt, wässern, ggf. Verbisschutz) durchzuführen. Die langfristige Pflege ist bei Bedarf durch abschnittsweises, auf den Stock" im mehrjährigen Turnus (alle 10 - 15 Jahre) fachgerecht durchzuführen.

Das Entwicklungsziel beträgt 25 Jahre.

Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Erhalt von Einzelbäumen.

Erhalt von Heckenstrukturen.

Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Zufahrten und Stellplätzen.

Keine Mauersockel zur freien Landschaft.

Anlegung einer naturgestalteten Regenrückhaltung.

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Beleuchtungs- und Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes

Zum Schutz von Nahrungsflächen für Insekten und der landschaftliche Lage in der Nähe zu Waldflächen sind energiesparende LED - Lampen im entsprechenden Spektrum zu verwenden.



Teil D: Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch die intensiv genutzte Gewerbefläche nicht durchgeführt.

Anhang 1: Umweltbericht

Anhang 2: Anlagenplan zu den bereits bauaufsichtlich genehmigten Plänen.