

Gemeinde Immenreuth

Aufstellung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet West“

Stand: Vorentwurf 23.06.2022

1. Anlass, geplante Vorhaben

Östlich des Friedhofs und südlich der Bahnlinie Nürnberg – Schirnding sowie südlich der Staatsstraße 2177 sind bereits zwei Gewerbebetriebe vorhanden. Ein Bebauungsplan wurde für das Gebiet bisher nicht aufgestellt. Die Betriebe wurden per Einzelgenehmigungsverfahren realisiert.

Eine der vorhandenen Betriebe muss sich dringend erweitern. Die Gemeinde will ihr Feuerwehrhaus im Plangebiet unterbringen. Beide Vorhaben unterliegen einer gewissen Zeitnot und sind Auslöser für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ beabsichtigt die Gemeinde Immenreuth auch einen sinnvollen baulichen Lückenschluss mit Nutzungen, die hinsichtlich der Lärmeinwirkungen aus Bahnlinie und Staatsstraße toleranter sind.

2. Darstellung im Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (FNP/LP)

Die Gemeinde Immenreuth hatte bislang noch keinen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Sie hat am 16.07.2015 beschlossen einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebietes aufzustellen. Mit der Planung wurde das Büro STADT & LAND, Neustadt/Aisch beauftragt. Der Vorentwurf des FNP/LP war im Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Eine letztmalige Abwägung hat am 23.06.2022 stattgefunden (deutliche Reduzierung von Wohnbauflächen).

Der Entwurf des FNP/LP wird daher im Juli/August 2022 den nächsten Verfahrensschritt gehen. Die Gemeinde hat damit ein umfassendes Konzept für die städtebauliche Gesamtentwicklung.

Das Planungsgebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind bereits durch mehrere Nutzungen vorgeprägt und durch Immissionen aus Verkehr, Gewerbe und Landwirtschaft vorbelastet.

1. Bahnstrecke Nürnberg – Schirnding mit Lärmemissionen;
2. Staatsstraße St 2177 mit Lärmemissionen;
3. Vorhandene gewerbliche Nutzungen mit gewissen Lärmemissionen aus Fl.-Nr. 479/2 und Fl.-Nr. 482/4).
4. Pferdehaltung mit gewissen Geruchsemissionen aus Fl.-Nr. 17/9.

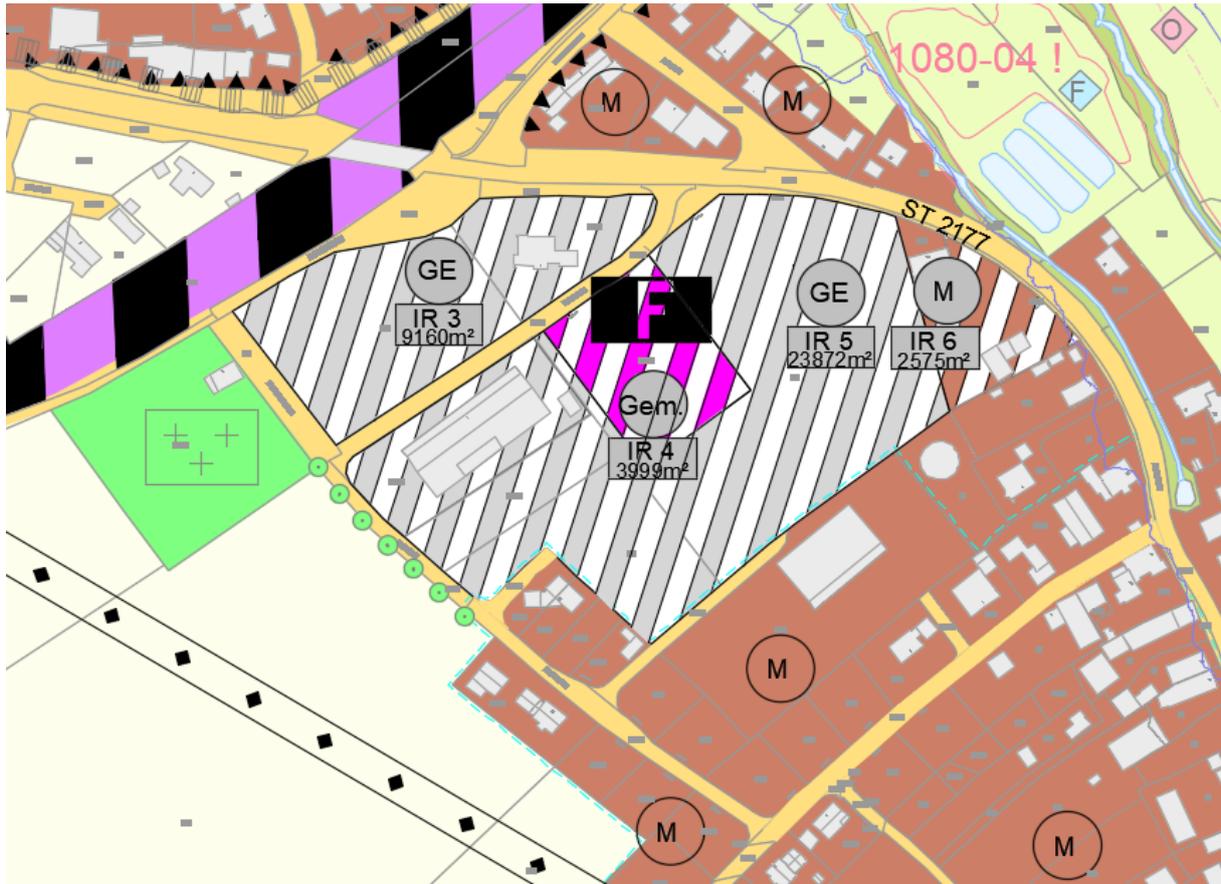


Abb. 1: Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Stand 23.06.2022, unmaßstäblich

Aufgrund dieser Vorprägungen und Vorbelastungen soll entlang der Bahnlinie bevorzugt ein Gürtel mit Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO entstehen (IR 3 und IR 5 mit zusammen rund 3,3 ha). Eine Darstellung von „G“ für gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 soll bewusst nicht erfolgen, um ein späteres Industriegebiet auszuschließen.

Die Bahnlinie verläuft in einem Geländeeinschnitt. Etwas weiter westlich ist eine größere Freileitung vorhanden.

Noch etwas weiter südlich wurde im Jahr 2021 der Bebauungsplan „Steinacker“ aufgestellt, der in weiten Bereichen „Dorfgebiet“ bzw. „eingeschränktes Dorfgebiet“ sowie im Südwesten auch allgemeines Wohngebiet (WA) umfasst. Ein Pferdehaltender Betrieb grenzt direkt an das geplante Gewerbegebiet West an.

Die Dorfgebiete sind als gemischte Bauflächen (M) im Entwurf des FNP/LP dargestellt. Sie stellen auch einen Puffer zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung in weiterer Entfernung dar.

Das geplante Feuerwehrhaus ist als Baufläche für den Gemeinbedarf (IR 4 mit rund 4.000m²), hier mit der Nutzungszuweisung „F“ dargestellt (magenta Fläche). Es wäre auch in einem Gewerbegebiet zulässig, hat jedoch völlig andere Nutzungszeiten und sollte beispielsweise in einer schalltechnischen Untersuchung nicht mit Gewerbeflächen gleichgesetzt werden.

3. Planungsverfahren, Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan „GE Ost/Zweifelau“ wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, da der FNP/LP noch nicht wirksam ist.

Im weitesten Sinne könnte man ihn als Bebauungsplan im Parallelverfahren verstehen, da der Entwurf des FNP/LP noch während der ersten Beteiligungsrunde des Bebauungsplanes ins Verfahren gehen soll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ befinden sich folgende Flurnummern: 478 und 482/1 (Friedhofstraße) 479/2; 479/3 (Straße Drojacker) 479/4; 481/2; 481/3; 482 482/4 sowie Teilflächen aus den Flurnummern 478/1 (Straße Drojacker) und 479; 481, alle Gemarkung Immenreuth.

Das Planungsgebiet ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden teilweise von der Friedhofstraße und teilweise von der Staatsstraße St 2177 bzw. straßenbegleitenden Grundstücken;
- Im Osten und Südosten von freien, unbeplanten Grundstücken zum Bebauungsplan „Steinäcker“ hin;
- Im Südwesten von der freien Landschaft bzw. vom Friedhof der Gemeinde Immenreuth.

4. Mögliche Planungsrestriktionen (Bayernatlas, Regionalplan Oberpfalz Nord)

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler auf dem Gelände oder im Umfeld vorhanden.

Der Naturpark Fichtelgebirge (NP-00011) grenzt nördlich der Bahnlinie an und betrifft das Plangebiet nicht direkt. Es sind weder Landschaftsschutzgebiete noch EU-Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Naturschutzgebiete betroffen. Erst deutlich weiter westlich des Planungsgebietes ist landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Regionalplan (Karte 3) verzeichnet.

Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Im Regionalplan (Karte 2) ist Immenreuth als Vorbehaltsgebiet T20 für Wasserversorgung gekennzeichnet.

Aufgrund der topografischen Höhenlage ist das Plangebiet auch nicht Hochwasser gefährdet.

Georisiken sind nicht bekannt.

3. Planung Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“:

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO):

Festgesetzt wird im überwiegenden Teil des Plangebietes als Art der Nutzung Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Ein Industriegebiet soll wegen benachbarter schützenswerter Nutzungen nicht entstehen.

In einem Teilbereich wird „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“, hier mit der Nutzungszuweisung „F“ für Freiwillige Feuerwehr festgesetzt.

Aufgrund wasserrechtlicher Vorgaben (Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung) sind Tankstellen ausgeschlossen. Auch Vergnügungsstätten sollen mit den Festsetzungen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Damit wird erhöhtes Fahrzeugaufkommen, insbesondere nachts vermieden. Dies trägt zur Sicherung der benachbarten Wohn- und Dorfgebiete bei. Zudem sollten Vergnügungsstätten in der Nähe von Friedhöfen vermieden werden.

Der grundsätzliche Gebietscharakter eines Gewerbegebietes ändert sich durch diese Auschlüsse nicht. Vergnügungsstätten wären gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung gilt für die Grundflächenzahl (GRZ) ein hoher Orientierungswert gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,8. Damit soll erreicht werden, dass die zur Verfügung stehenden Flächen optimal verdichtet ausgenutzt werden können.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde verzichtet, da im Gewerbebau Geschoße völlig unterschiedlich hoch sind. Stattdessen wurden maximale Höhen von 10 m im Gewerbegebiet und 8 m im Bereich der Feuerwehr festgesetzt (Bezugspunkte siehe Festsetzung III 7 und 8), die die geplanten Gebäude wirksam begrenzen, da sich das Plangebiet etwas erhöht auf einer leichten Kuppenlage befindet. Die Fernwirkung großer Gebäude wird dadurch begrenzt.

Die Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO) sind so weit wie möglich zu den Grundstücksgrenzen hin ausgedehnt worden, damit der zur Verfügung stehende Platz optimal für Gewerbebauten genutzt werden kann. Nördlich zur Friedhofstraße hin verläuft die Baugrenze punktuell nur mit einem Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze, um dort gegebenenfalls auch Garagen errichten zu können. Hier könnten sich Abstandsflächen teilweise auch bis zur Straßenmitte erstrecken.

3.2. Bauweise, Dachneigungen, sonstige Festsetzungen

Bauweise: Auf den Gewerbeflächen gilt eine „abweichende“ Bauweise (a) mit der Festsetzung von Baukörpern bis zu einer Gesamtlänge von 80 m. Grund sind die für Gewerbebauten erforderlichen Längen von Hallen.

Im Gebiet „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ gilt die offene Bauweise. Ein Feuerwehrhaus in einer kleinen Gemeinde kommt mit Gebäuden bis 50m Länge gut zurecht.

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt im Gewerbegebiet Null bis 15°. Damit kann auch auf großen Baukörpern eine Dachbegrünung realisiert werden. Die Gebäude werden damit auch in ihrer Höhenentwicklung begrenzt. Dennoch können Anlagen zur Erzeugung solarer

Energien gut auf diesen Dächern untergebracht werden. Deren Fernwirkung wird durch die flache Dachneigung eher begrenzt. Der Einstrahlwinkel der Sonne ist zwar nicht optimal, dies kann jedoch durch geeignete Kollektoren wettgemacht werden.

Für das Feuerwehrhaus liegen bereits erste Entwürfe mit Satteldach bis ca. 25° vor. Zulässig soll eine Neigung bis maximal 30° Dachneigung sein, es dürfen aber auch geringer geneigte Dächer errichtet werden.

3.3. Weitere Festsetzungen:

Um die Fernwirkung der entstehenden Bauten zu begrenzen (Beachtung Landschaftsbild und Ortsbild) dürfen keine glänzenden (fernwirksamen) Dacheindeckungen errichtet werden. Ausgenommen davon sind Photovoltaikanlagen oder thermische Solaranlagen. Es sollen technische Einrichtungen ermöglicht werden, die die Nutzung regenerativer Energien uneingeschränkt ermöglichen, um dem Klimawandel entgegenzuwirken.

In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sind auch die Festsetzungen zu Werbeflächen und zur Fassadengliederung zu verstehen (Nrn. III.9 und 10).

Die Ausrichtung der Gebäude wurde nicht festgesetzt. Damit sollen Dachflächen möglichst gut für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden können.

In den Randbereichen wurden Flächen für Eingrünungen festgesetzt, um die bestehenden Firmengebäude und später noch entstehende Gebäude besser in das Ortsbild integrieren zu können (näheres dazu in der Begründung zum Grünordnungsplan). Besonders wichtig ist die Eingrünung nach Westen, zum Friedhof hin. Hier soll mit der Pflanzung großkroniger Bäume eine grüne Zäsur geschaffen werden, um Friedhof und Gewerbebauten optisch zu trennen.

An den Fassaden der Gewerbebauten sollen Rankpflanzen angebracht werden, um die Aufheizung der Fassaden zu verringern und um optische Verbesserungen zu erzielen.

4. Schallschutz:

Es liegt ein Immissionsschutzgutachten des Büros Leistner, Bayreuth, vor (PN 220610, 23.06.2022). Der Gutachter hat die maßgeblichen Immissionsorte ermittelt, an denen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für Gewerbelärm nachzuweisen ist.

Die Immissionsorte liegen alle in Dorf- bzw. Mischgebiete, für die ein Immissionsrichtwert von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) gilt.

Zur Berücksichtigung einer nicht bekannten Vorbelastung dieser Immissionsorte wurde mit der Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Tirschenreuth vereinbart, die zulässigen Orientierungswerte um 6 dB(A) geringer anzusetzen

Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist eine Schallkontingentierung erforderlich. Der Gutachter hat nachgewiesen, dass mit folgenden flächenbezogenen Schallpegeln an allen Immissionsorten die Planwerte eingehalten werden können:

Teilfläche	$L_{(EK),T}$	$L_{(EK),N}$
Quelle NO	59	52
Quelle NW	56	51
Quelle SO	58	42
Quelle SW	57	41

Tabelle 2, GE-Teilflächen

Abb. 2: Auszug aus dem Gutachten Büro Leistner vom 23.06.2022, Seite 6

Der Gutachter stellt weiter fest, dass an einigen Immissionsorten das zulässige Immissionskontingent mit diesen flächenbezogenen Schallpegeln deutlich unterschritten wird und hat daher Zusatzkontingente errechnet.

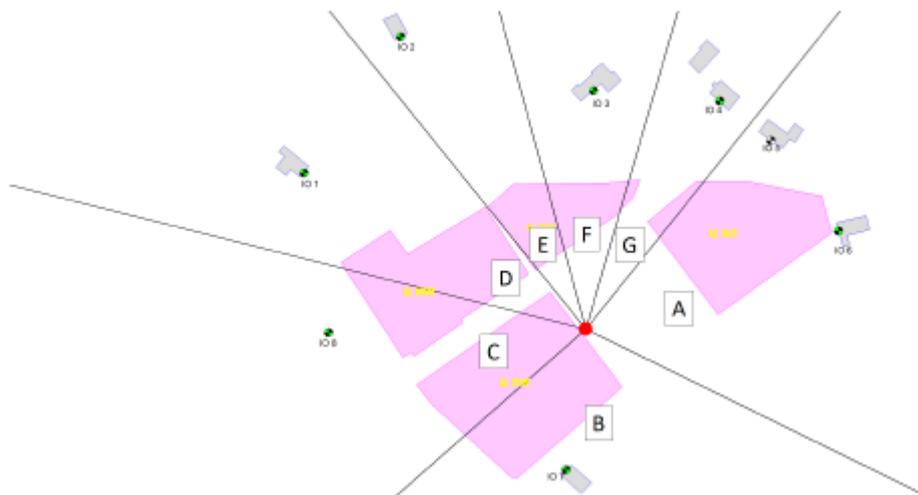


Abb. 3: Auszug aus dem Gutachten Büro Leistner vom 23.06.2022, Seite 7

In den Richtungssektoren D und E sind z.B. Zusatzkontingente von 8 bzw. 9 dB(A) möglich.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Aus immissionstechnischer Sicht ist das Gewerbegebiet somit mit der umgebenen Nutzung verträglich. Ergänzend sei erwähnt, dass im geplanten Gewerbegebiet ausschließlich zur Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr gearbeitet wird bzw. werden wird.

Sollten Betriebsleiterwohnungen oder andere schützenswerte Räume errichtet werden, sind diese in den nördlichen Parzellen an von der Bahnlinie abgewandten Seite zu errichten, um Immissionen aus dem Bahnbetrieb möglichst gering zu halten.

5. Erschließung:

5.1. Straßennetz

Über die vorhandenen Ortsstraßen „Friedhofstraße“ und „Droiacker“ sind das Gewerbegebiet und das Baugrundstück für den Gemeinbedarf an das übergeordnete Straßennetz (Staatsstraße 2177) angebunden. Diese Straßen existieren bereits. Für das geplante Gewerbegebiet brauchen keine weiteren Straßen errichtet werden. Da diese Verbindungen zur Staatsstraße kurz und direkt sind, besteht keine Gefahr, dass gewerblicher Verkehr nach Süden in das Baugebiet „Steinacker“ abfließt.

Da sich bestehende Straßen und Einmündungen in die Staatsstraße nicht ändern, sind im Bebauungsplan keine Sichtdreiecke eingetragen.

Der ruhende Verkehr wird nicht geändert. Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze beim Friedhof bleiben bestehen. Die für die Gewerbebetriebe notwendigen Stellplätze sind komplett auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken vorzuhalten.

5.2. Fuß- und Radwege

Die bestehenden Gehwege/Fußwege ändern sich nicht. Radwege sind nicht separat ausgewiesen.

5.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Kapazitäten werden von der Gemeinde im Lauf der Planung geprüft.

Unbelastetes Oberflächenwasser z.B. von Dachflächen soll auf den Gewerbegrundstücken zurückgehalten und versickert werden (siehe Bodengutachten). Ob ein Rückhaltebecken im östlichen Teil der Flurnummer 481/2 nahe der Staatsstraße erforderlich wird, prüft die Gemeinde noch.

Allenfalls sind Notwasserwege und Überläufe von einzelnen gewerblichen Rückhaltungen für das öffentliche Abwassernetz vorzusehen.

5.4. Energieversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Energie und Telekommunikation erfolgt aus dem vorhandenen Netz. Die Kapazitäten sind in der weiteren Planung zu prüfen. Die Versorger (Telekom, Bayernwerk AG etc.) sind rechtzeitig zu beteiligen. Die entsprechenden Merkblätter und technischen Regeln sind bei der späteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Vorhandene Telekommunikationslinien sind zu beachten, gegebenenfalls zu verlegen.

5.5. Müllentsorgung

Über die bestehenden Straßen kann die Müllabfuhr organisiert werden.

5.6. Brandschutz:

Die Gemeinde lässt parallel zur Aufstellung des B-Plans eine Erschließungsplanung erstellen. Der Brandschutz ist darin enthalten. Der Kreisbrandrat wird beteiligt.

6. Geologie, Bodenaufbau, Grundwasser

Baugrunduntersuchungen (Geotechnische Berichte Institut Dr. Gauer)

Für das geplante Bauvorhaben (Betriebserweiterung eines vorhandenen Metallverarbeitenden Betriebes) liegen zwei geotechnische Berichte Nr. 22227-B1-H und 22227-B2-H, jeweils mit Datum 07.06.2022 vor.

Die Berichte setzen sich mit den Boden- und Wasserverhältnissen im nordwestlichen Bereich auseinander und sind spezifisch auf das geplante Bauvorhaben gerichtet. Dennoch können Analogieschlüsse für das restliche Gebiet gezogen werden.

Für den Bereich des geplanten Feuerwehrhauses wird die Gemeinde Immenreuth ein weiteres Gutachten in Auftrag geben.

Bericht 22227-B1-H:

Im nordwestlichen Teilgebiet wurden 4 Schürfe bis in eine Tiefe von 2,80 m niedergebracht. Bei den Schürfen „wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen“ (Seite 6 des Gutachtens). Drei der Schürfe gehen nur bis 1,70 m tief.

Die Standfestigkeit der angetroffenen Böden für bautechnische Eignung als Baugrund für Gründungen wurde als „geeignet“ festgestellt (Seite 7 d.G.).

Bericht 22227-B2-H

Drei Sickerversuche wurden durchgeführt. Die Ergebnisse der Sickerversuche sind im Bericht 22227-B2-H dokumentiert.

Die anstehenden Böden sind im Sinne der DIN 18 130 im Bereich von Schurf SCH 1 durchlässig und nach Arbeitsblatt DWA-A 138, April 2005/Erg.2006 und Entwurf DWA-A 138-1, 11/2020 zum Bau von Versickerungsanlagen geeignet.

Der angesetzte Versickerungsversuch im Schurf SCH 4 wurde wegen extrem schneller Versickerung des einlaufenden Wassers abgebrochen.

Abb. Auszug aus dem Bericht 22227-B1-H, Seite 3

Grundwasser wurde nicht angetroffen. Die anstehenden Böden sind demnach für Versickerungsanlagen geeignet. Bei der Bemessung sind entsprechende Merkblätter zu beachten.

7. Alternativenprüfung

Da die Gewerbeflächen bereits weitgehend feststanden und auch die Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, gab es zur Gebietsabgrenzung keine Alternativen. Auch da es sich bei einem großen Teil des geplanten Gebietes um eine Betriebserweiterung handelt, die naturgemäß direkt im Anschluss an einen vorhandenen Betrieb erfolgen sollte, gab es dazu kaum Alternativen. Überlegt wurde aber durchaus einen Teil der Straße „Droiacker“ aufzulassen und für die Betriebserweiterung zur Verfügung zu stellen.

Dies wurde jedoch im Lauf des Planungsprozesses nicht weiterverfolgt.

Die „Nullvariante“ hätte zur Absiedlung des erweiterungswilligen Betriebes geführt und hätte an anderen Stellen zur Neuerschließung von Bauflächen geführt. Da im vorliegenden Fall alle Erschließungseinrichtungen bereits vorhanden sind, kann die jetzt vorliegende Planfassung als die verträglichste bezeichnet werden.

8. Klimaschutz:

Die Versorgung mit erneuerbaren Energien wird durch die Festsetzungen zur Solarenergie optimiert. Sie ist jedoch für jedes einzelne gewerblichen Bauvorhaben separat zu prüfen.

Ob eine Nutzung von Erdwärme möglich sein wird, wird das Planungsverfahren zeigen.

9. Grünordnung

9.1 Grünordnerische Maßnahmen

Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes bestehen Pflanzgebot für Einzelbäume auf den öffentlichen Grünflächen. Es sind großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm (siehe Gehölzartenliste).

Erhaltung von Bäumen

Die bestehenden Einzelbaumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu erhalten.

Gestaltung der bebauten Grundstücke

Wege und Zufahrten sind soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, z.B. Pflasterung mit 30% Fugenanteil o.ä..

Dächer bis 15 Grad Neigung sind, außer im Bereich von Photovoltaikanlagen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Grenzabstände

Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Bodenschutz

Eine sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (§ 12 BBodSchV, DIN 18915, DIN 19731) ist einzuhalten. Der fachgerechte Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

9.2 Eingriffsregelung

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StLMU 1/2003). Das Bauland wird im Geltungsbereich als Gewerbegebiet bzw. Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) festgesetzt (GE, GRZ 0,8). Die Fläche des Baugebietes beträgt ca. 3,13 ha.

Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie I oben - Gebiete geringer Bedeutung: landwirtschaftliche Flächen intensiv genutzt – 19078 qm

Kategorie II oben – Gebiete mittlerer Bedeutung: Gehölze – 340 qm

Kein Eingriff (Bestand – bleibt erhalten):

Bestehende Versiegelte Flächen – 8155 qm

Bestehende Gebäude – 1865 qm

Bestehende private und öffentliche Grünflächen – 1905 qm

Die Bilanzfläche für die Eingriffsbewertung beträgt insgesamt 19.418 qm

Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

Typ A / Feld A I - Versiegelungsgrad hoch

festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,8) / Bilanzfläche 19078 qm

Kompensationsfaktor 0,3 –0,6

Angewendeter Kompensationsfaktor 0,5

Typ A / Feld A II - Versiegelungsgrad hoch

festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,8) / Bilanzfläche 340 qm

Kompensationsfaktor 0,8 –1,0

Angewendeter Kompensationsfaktor 0,5

Berechnung Ausgleichsbedarf

$19078 \text{ qm} \times 0,5 = 9539 \text{ qm}$

$340 \text{ qm} \times 0,9 = 306 \text{ qm}$

Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 9.845 qm.

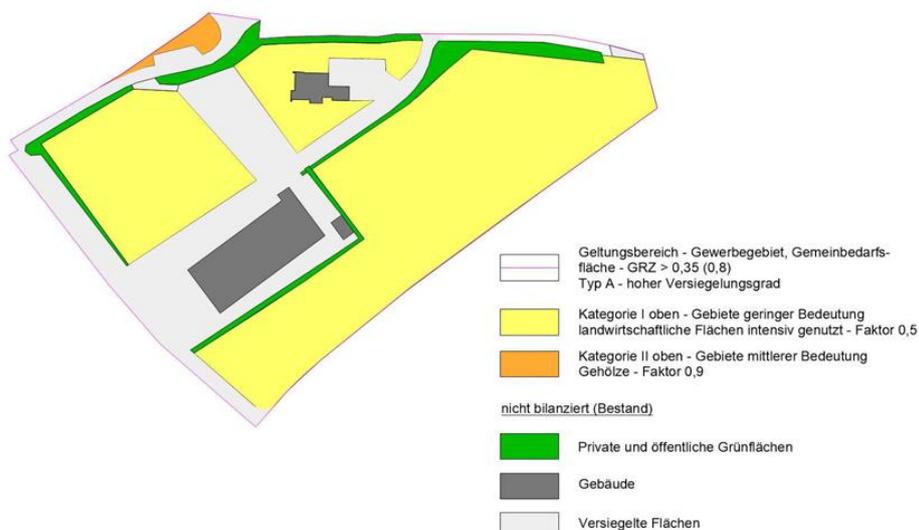


Abbildung 4: Eingriffsbilanz (unmaßstäblich)

9.3. Naturschutzrechtliche Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Es wird folgende interne Ausgleichsfläche zugeordnet:

Gesamtfläche 1,00 ha; Teilfläche Flurnummer 442/0, Gemarkung Immenreuth, ca. 1100 m südwestlich des Geltungsbereiches

Bewertung Ausgangszustand: Kategorie I / oberer Wert - Acker

Entwicklungsziel: Kategorie II / oberer Wert (Extensivwiese), Kategorie II/ unterer Wert (Ackerbrache, Blühfläche)

Maßnahmen

- Wiesenansaat mit einer regionalen Saatgutmischung und Entwicklung einer Extensivwiese – Fläche 0,5 ha
- Anlage einer Ackerbrache - Fläche 0,25 ha (CEF-Maßnahme)
- Anlage einer Blühfläche - Fläche 0,25 ha (CEF-Maßnahme)

9.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahme 1

Durchführung der Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. nicht von Anfang März bis Ende August, oder alternativ Durchführung erforderlicher Vergrämuungsmaßnahmen

CEF-Maßnahme 1

Anlage einer Blühfläche für den Verlust eines Reviers der Feldlerche. Der Umfang des artenschutzrechtlichen Ausgleichs beträgt 0,5 ha. Die CEF-Maßnahme wird im räumlichen Zusammenhang innerhalb der Ausgleichsfläche AE 1 umgesetzt (Doppelfunktion der Ausgleichsfläche für naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich).

Maßnahme Ackerbrache (0,25 ha)

- Vorbereitung der Fläche durch Pflügen//Eggen, erstmalig im Herbst/Winter 2022
- Zulassen der Selbstbegrünung
- Umbruch der Fläche jährlich vor Beginn der Vogelbrutzeit Anfang März

Maßnahme Blühfläche (0,25 ha)

- Vorbereitung der Fläche durch Pflügen//Eggen, erstmalig im Herbst/Winter 2022
- Ansaat einer mehrjährigen Blümmischung aus niederwüchsigen, standorttypischen Ackerwildkräutern (gebietsheimisches Saatgut Region 15 -Thüringer Wald, Fichtelgebirge u. Vogtland)
- Ansaat im Frühjahr 2022
- Umbruch der Fläche und Wiederansaat alle drei Jahre vor Beginn der Vogelbrutzeit Anfang März
- Dauer der Ansaat mindestens 25 Jahre



Abbildung 5: Maßnahmen (unmaßstäblich, rote Schraffur: Biotopflächen) – Quelle Bayernatlas

10. Flächenbilanz:

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flächen (gerundete Zahlen):

Gewerbegebiet (GE)	ca. 22.660 m ² (72,4%)
Baugrundstück Gemeinbedarf (Feuerwehr)	ca. 4.000 m ² (12,8%)
<u>Straßen und Wege</u>	ca. 4.640 m ² (14,8%)
Gesamte Flächen im Geltungsbereich	ca. 31.300 m ² (100,0%)

Aufgestellt zum Planstand Vorentwurf 23.06.2022

STADT & LAND
 Matthias Rühl
 Wilhelmstraße 30
 91413 Neustadt/Aisch

Der Begründung ist ein Umweltbericht als Anhang beigelegt.