

STADT HEIDECK



BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DIE

„ERWEITERUNG GEWERBE GEBIET KOHLBUCK“

IM ORTSTEIL SEIBOLDSMÜHLE

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 28.11.2023

[Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 13.06.2023 in roter Schriftfarbe]

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

Die Stadt Heideck im Landkreis Roth 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 mit integriertem Grünordnungsplan für die

„Erweiterung Gewerbegebiet Kohlbeck“

per Satzungsbeschluss am _____

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 365/13, 365/47 und 365/54, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 365/3, 365/37, 365/46, 365/48, 365/50, 365/68 und 365/69, Gemarkung Laffenau, Stadt Heideck.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 14,90 ha. Es gilt die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans für die „Erweiterung Gewerbegebiet Kohlbeck“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 13.06.2023 ausgearbeitete und letztmalig am 28.11.2023 geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

Heideck, den _____

Ralf Beyer, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für die „Erweiterung Gewerbegebiet Kohlbeck“

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 sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe können innerhalb des Gewerbegebietes bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von ~~1.200 m²~~ **800 m²** ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das Entstehen einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden kann. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu klären.

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

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

1.5 Abstandsflächen

Es gilt das Abstandsflächenmaß gemäß BayBO 2021 für Gewerbegebiete (0,2 H).

1.6 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt auch für Garagen. Ausgenommen hiervon sind ebenerdige Stellplätze und unterirdische Anlagen (z. B. Zisternen).

1.7 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 Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

In der im Planblatt dargestellten Baumfallschutzzone mit einer Breite von 25 m ab zukünftigem Waldrand ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig.

1.9 Photovoltaikanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Begrünte Dächer sind von der nutzbaren Dachfläche ausgenommen.

1.10 Immissionsschutz

Auf den Gewerbegebietsflächen des Plangebiets sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m ²
Parzelle 1	62	47
Parzellen 2 bis 8	63	48
Parzellen 9 bis 19	60	45
Parzellen 20 bis 25	58	43
Parzellen 26 bis 29	61	46
Parzelle 30	59	44

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der Wohnnachbarschaft (Immissionsorte) die jeweils zutreffenden Immissionswertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691: 2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilfläche. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen ohne öffentliche Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsflächen maßgebend.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) ~~vom 26.08.1998 in der geänderten Fassung vom 01.06.2017 in der jeweils gültigen Fassung~~ ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

Die Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 an die Luftschalldämmung der Bauteile schutzbedürftiger Räume (z. B. Büroräume) gegenüber Außenlärm durch Gewerbe sind einzuhalten.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 25,00 m.

Bezugspunkt ist die nach der Erschließung anstehende Geländeoberfläche in der Mitte der Talseite des Gebäudes. Die Gebäudehöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum höchsten Gebäudeteil (ausgenommen Antennen).

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung der Gebäude durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.2 Dächer

Für Dächer sind harte Dacheindeckungen zu verwenden. Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m² sind als Dachdeckung unzulässig.

Im Übrigen werden keine Vorgaben zur Dachform und -gestaltung getroffen.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylone, etc.) dürfen eine Höhe von maximal 9,00 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Die Verwendung von Skybeamern ist unzulässig.

Angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Fassaden- und Hofbeleuchtungen sind von 23.00 bis 5.00 Uhr auszuschalten.

2.4 Geländemodellierung, Böschungen, Stützmauern

Abgrabungen und Böschungen innerhalb des Baugebietes und an den Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen oder Mauern bis zu einer Einzelhöhe von maximal 1,50 m zulässig. Bei Überschreitung dieser Höhe sind diese durch einen Versatz von mindestens 1,00 m zu terrassieren. Böschungsf Flächen und abgetreppte Mauern sind zu begrünen. Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Zur freien Landschaft im Norden, Osten und Westen des Geltungsbereichs sowie zum Begleitgrün des „Gredl-Radwegs“ sind Stützmauern nicht zulässig; hier sind eventuelle Höhenunterschiede durch Böschungen auszugleichen.

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 straßennahe Bäume 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.

Bei Bautätigkeiten in der Nähe von Gehölzbeständen und als Ausgleichs- bzw.

CEF-Maßnahme festgesetzten Flächen sind diese fachgerecht nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Auf den im Planblatt entsprechend gekennzeichneten Grünflächen entlang des „Gredl-Radwegs“ ist die vorhandene Vegetationsstruktur mit offenen Flächen sowie Hecken und Gehölzen in ihrer Grundstruktur langfristig zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Entlang der Erschließungsstraße sowie im Bereich des Lärmschutzwalles und der westlichen Grünfläche sind insgesamt mindestens 48 Laubbäume ohne Standortbindung zu pflanzen. Entlang der Erschließungsstraßen sind zum Schutz vor Überfahren Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

Zulässig sind Laubbäume aus der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“, im Bereich der Erschließungsstraße zusätzlich aus der Pflanzliste „Straßenbäume“.

Pflanzgebot B – Heckenpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Auf dem geplanten Lärmschutzwall am südlichen sowie auf der Maßnahmenfläche CEF 02 am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind gemäß Plandarstellung freiwachsende Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu pflanzen.

Die Straucharten sind aus den Pflanzlisten „Heimische Straucharten“ und „Heimische Laubbäume“ zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 m x 1,5 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. Im Unterwuchs ist ein Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

In die Hecke zu integrieren sind Baumpflanzungen gem. Pflanzgebot A.

Pflanzgebot C – Pflanzung eines gestuften Waldmantels auf öffentlichen Flächen

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein stabiler, klimatoleranter Waldmantel zu entwickeln.

Hierfür sind Waldrandsträucher sowie Bäume 2. und 3. Ordnung zu pflanzen. Ziel ist die Entwicklung eines gestuften Waldmantels mit einer Wuchshöhe von maximal 15 m und einer Tiefe von 10 m im Norden bzw. 6 m im Osten des Geltungsbereichs. Die anschließende Grünfläche ist als strukturreicher Waldsaum zu entwickeln.

Zulässig sind Sträucher aus der Pflanzliste „Heimische Sträucher“ und Bäume aus der Pflanzliste „Waldrandbäume“. Eventuell bereits auf der Fläche vorhandene, dem Entwicklungsziel entsprechende Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

Pflanzgebot D – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 750 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze aus der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“, im Bereich von Stellplätzen und stark versiegel-

ten Bereichen auch aus der Pflanzliste „Straßenbäume“.

Ein zeichnerischer Nachweis der Einhaltung des Pflanzgebots C mit Angaben zu Pflanzstandorten und Gehölzart ist in den Bauantragsunterlagen zu erbringen.

3.2 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A bis D zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl von Laubgehölzen aus den Listen heimischer Gehölze der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere, vergleichbare heimische, standortgerechte Laubbäume aus diesen Listen gepflanzt werden. Ausgeschlossen ist die Pflanzung fremdländischer Gehölze, insbesondere Blau-Tanne, Stech-Fichte und Lebensbaum (Thuja) sowie anderer nicht heimischer Koniferen. Soweit möglich soll gebietseigenes Pflanzmaterial verwendet werden. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

Pflanzliste „Heimische Laubbäume“

Pflanzqualität (mind.):

Straße/Solitär: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

In Hecken: verpflanzter Heister, ab 6 cm Umfang, ohne Ballen, 150-200 cm

- | | |
|----------------------|---------------|
| - 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 |

Pflanzliste „Heimische Straucharten“

Pflanzqualität (mind.): verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| - Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| - Cytisus scoparius | Besen-Ginster |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Rosa arvensis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Sambucus racemosa | Roter Holunder |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Pflanzliste „Straßenbäume“

Pflanzqualität (mind.): Hochstamm, 3x verpflanzt, mB, Stammumfang 14-16 cm

- Acer campestre 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')
- Tilia cordata Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' / 'Erecta' oder 'Roelvo')
- Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Pflanzliste „Waldrandbäume“

Pflanzqualität (mind.): 2j. verschulter Sämling, 1/1, 50-80 cm

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Malus sylvestris Holz-Apfel
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Prunus mahaleb Steinweichsel
- Pyrus pyraster Wild-Birne
- Robinia pseudoacacia Robinie (in geringen Anteilen)
- Sorbus aria Echte Mehlbeere
- Sorbus aucuparia Eberesche

3.3 Ausgleichsmaßnahmen**Ausgleichsmaßnahme A1 – Pflanzung eines gestuften Waldmantels auf öffentlichen Flächen**

Teilfläche Fl.-Nr. 365/3, 365/68, 365/69 jeweils Gemarkung Laffenau (Gesamtfläche 14.910 m²)

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein stabiler, klimatoleranter Waldmantel zu entwickeln (siehe auch Pflanzgebot C). Hierfür sind standortheimische Waldrandsträucher sowie Bäume 2. und 3. Ordnung zu pflanzen. Ziel ist die Entwicklung eines gestuften Waldmantels mit einer Wuchshöhe von maximal 15 m und einer Tiefe von 10 m im Nordwesten bzw. 6 m im Nordosten des Geltungsbereichs. Die anschließende Grünfläche ist als strukturreicher Waldsaum zu entwickeln. Zulässig sind Sträucher aus der Pflanzliste „Heimische Sträucher“ und Bäume aus der Pflanzliste „Waldrandbäume“. Eventuell bereits auf der Fläche vorhandene, dem Entwicklungsziel entsprechende Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Neben der naturschutzfachlichen Aufwertung stabilisiert der Waldmantel auch den freigestellten

neuen Waldrand.

Auf der Westseite ist ebenfalls ein Saumstreifen zu entwickeln. Abschnittsweise sind zur Strukturanreicherung locker Gehölzgruppen und ca. vier bis acht Einzelbäume zu pflanzen (siehe auch Pflanzgebot A und B). Aufgrund der Habitatsignung für Baumpieper und Zauneidechse ist eine zu starke Verschattung zu vermeiden.

Die Saumflächen sind zeitlich versetzt, abschnittsweise zu mähen. In den Saumflächen sind Rohbodenflächen, Sandlinsen, Totholz- und Lesesteinhaufen anzulegen. Weitere Pflegehinweise sind den CEF-Maßnahmen CEF 01 und 02 mit den Zielarten Zauneidechse und Baumpieper zu entnehmen.

Die Maßnahme umfasst eine Fläche von 14.910 m² und erreicht eine Aufwertung von 48.310 WP. Sie wird auch als CEF-Maßnahme für Zauneidechse und Baumpieper anerkannt und bietet Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten der Waldränder und Säume.

Ausgleichsmaßnahme A2 – Waldumwandlung und –aufwertung westlich von Laffenau

Fl.-Nr. 397, Gemarkung Laffenau (Gesamtfläche 10.385 m²)

Die Maßnahme wird in Abstimmung mit dem zuständigen Revierförster entwickelt.

Auf der südlichen Teilfläche ist durch starke Auflichtung des Kiefern-Bestandes (ca. 50 bis 70 % der Bäume entnehmen) und streifenweises Abziehen des Auflagehumus mit Beerstrauch-/Moos-Bodenvegetation einschließlich Abtransport des Materials eine offene Mineralbodenfläche zu generieren. Ein Teil der gefälltten Bäume verbleibt als Totholz auf der Fläche. Ziel ist die Ansiedlung der Rentierflechte (*Cladonia* sp.) als namensgebende Art des Flechten-Kiefernwalds. Die Art ist auf dem westlich verlaufenden Weg fragmentarisch vorhanden. Insgesamt ist ein Mosaik aus Aufwuchs, offenen, besonnten Flächen und Altbäumen zu schaffen und zu erhalten.

Entwicklungsziel: Flechten-Kiefernwald (flechtenreiche Ausbildung des *Leucobryopinetum*) - ca. 8.380 m²

Auf der nördlichen Teilfläche ist der Bestand aufzulichten. Das Humusmaterial aus der südlichen Teilfläche ist streifenweise abzulagern. Des Weiteren erfolgt streifenweise Bodenverwundung zur Förderung der Birken-Naturverjüngung. Auf der Fläche sind Trauben-Eichen als Nesterpflanzung (200 Stück, 15 bis 20 Stück pro Nest, Pflanzabstand ca. 1,5 m x 1,5 m) und dazwischen Sand-Birken (75 St., Abstand von 3 m x 3 m bis 5 m x 5 m) zu pflanzen.

Entwicklungsziel: naturnaher Eichen-/Birkenwald, z.B. Nordöstlicher Waldreitgras-Traubeneichenwald (*Calomagrostio arundinaceae-Quercetum petraeae*) - ca. 1.740 m²

Die Fläche ist extensiv und zielorientiert, unter Berücksichtigung der Brutzeiten des Ziegenmelkers und Baumpiepers, zu nutzen und zu pflegen. Übermäßige Kiefern-Naturverjüngung ist zu entnehmen.

Die Maßnahme umfasst eine Gesamtfläche von 10.120 m² und erreicht eine Aufwertung von 91.080 WP.

Neben der naturschutzfachlichen Aufwertung berücksichtigt die Maßnahme die Habitatsprüche von Ziegenmelker und Baumpieper, zwei Arten der Vogelschutz-Richtlinie und kann als CEF-Maßnahme für den Baumpieper herangezogen werden (siehe CEF 01).

Ausgleichsmaßnahme A3 – Waldumwandlung und –aufwertung südlich Seiboldsmühle

Fl.-Nr. 887 und 899, Gemarkung Selingstadt (Gesamtfläche 21.554 m²)

Die Maßnahme wird in Abstimmung mit dem zuständigen Revierförster entwickelt.

Auf den nördlichen, vernässten Teilflächen sind Eichen-Hainbuchen-Wälder frischer bis staunasser Standorte bzw. Eichen-Birken-Wälder frischer bis feuchter Standorte zu entwickeln, auf der südlichen Teilfläche Eichen-Hainbuchen-Wälder wechsellückiger Standorte.

Die Fläche ist in Abhängigkeit der kleinflächigen Standortausprägung weiter in Richtung der genannten Ziele zu entwickeln. Insbesondere die Fichten sind zu entnehmen, die Wald-Kiefern sind stark zu reduzieren, einzelne alte Exemplare sind als Überhälter zu erhalten. Der Deckungsgrad des Waldbestandes ist zu reduzieren, um besonnte Bodenflächen mit insektenreicher Krautschicht für den Baumpieper zu entwickeln. Stellenweise sind Rohbodenflächen mit halboffener Bodenvegetation anzulegen.

Die Fläche ist extensiv und zielorientiert, unter Berücksichtigung der Brutzeiten des Baumpiepers, zu nutzen und zu pflegen. Übermäßige Kiefern-Naturverjüngung ist zu entnehmen. In Bereichen ohne Verkehrssicherungsproblematik sind einige Alt-Kiefern bzw. sonstige Altbäume zu belassen.

Die Maßnahme umfasst eine Gesamtfläche von 21.550 m² und erreicht eine Aufwertung von 101.810 WP.

Neben der naturschutzfachlichen Aufwertung berücksichtigt die Maßnahme die Habitatsprüche des Baumpiepers und kann als CEF-Maßnahme für den Baumpieper herangezogen werden (siehe CEF 01).

Ausgleichsmaßnahme A4 – Grünlandextensivierung und Strukturanreicherung an der Keltenschanze

Fl.-Nr. 347 und 351, Gemarkung Laibstadt (Gesamtfläche 25.522 m²)

Durch Extensivierung und Aushagerung ist auf beiden Flächen artenreiches mageres Grünland (G214) zu entwickeln (z.B. magere Glatt-/Goldhaferwiese oder Magerweide). In feuchteren Bereichen ist auch die Entwicklung zu artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht-/Nasswiesen möglich. In den Randbereichen (zu den angrenzenden Wegen) sind Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Alternativ können die Bäume auch als Baumgruppen innerhalb der Grünlandfläche gepflanzt werden. Insgesamt sind 15 Bäume zu pflanzen.

Das Grünland ist extensiv zu pflegen und ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen (1. Mahd nach 15. Juni). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünger- und Pestizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist extensive Beweidung zulässig. In den Randbereichen zu den angrenzenden Hecken ist die Entwicklung von extensiven, artenreichen Saumstreifen zur Strukturanreicherung zulässig. Saumstreifen sind alle 3 bis 5 Jahre zu mähen, um Verbuschung zu vermeiden.

Die Bäume sind zu erhalten und bei Bedarf fachgerecht zu pflegen, abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Die biotopkartierte Hecke und die frisch-feuchte bereits extensivere Grünland-Teilfläche sind zu erhalten und bedarfsgerecht und zielorientiert zu pflegen. Die weitere Pflege des Grünlands sollte den Artenreichtum fördern.

Die Maßnahme umfasst eine Gesamtfläche von 25.300 m² und erreicht eine Aufwertung von 151.700 WP. Dabei werden die Heckenbestände sowie die feuchteren Teilflächen in der Aufwertung nicht berücksichtigt.

~~Für den vorliegenden Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet Kohlbeck werden anteilig 24.300 m² mit einer Aufwertung von 146.700 WP herangezogen. Die verbleibenden 5.000 WP (1.000 m²) können dem Ökokonto der Stadt Heideck gutgeschrieben werden.~~

Ausgleichsmaßnahme A5 – Laubwaldaufforstung und Nutzungsextensivierung nördlich Selingstadt

Fl.-Nr. 773, Gemarkung Selingstadt (Gesamtfläche 3.563 m²)

Die Maßnahme liegt südöstlich von Heideck zwischen Heideck und dem Ortsteil Selingstadt. Die nach Nordosten hin abfallende Fläche wird z.Zt. als Intensivgrünland (G11) bewirtschaftet.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Roth (27.11.2023) ist die östliche Teilfläche aufzuforsten und als sonstiger standortgerechter Laubmischwald, alter Ausprägung (L63) zu entwickeln. Unter Berücksichtigung des Prognosewerts gemäß BayKompV erfolgt ein Abschlag von 2 Wertpunkten, aufgrund der langen Entwicklungszeit. Ziel ist ein Eichen-Hainbuchenwald (*Quercus robur*, *Carpinus betulus*) mit Beimischung weiterer Laubbaumarten wie Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Spitz- und Berg-Ahorn (*Acer platanoides* und *pseudoplatanus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) oder Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Entlang des künftigen westlichen Waldrands wird ein etwa 10 m breiter gestufter Waldmantel mit Sträuchern und Bäumen 2. und 3. Ordnung angelegt (W12 Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte). Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze wird der vorhandene schmale Strauchsaum durch einen etwa 5 bis 7 m breiten gestuften Waldmantel ergänzt. Die Arten sind der Pflanzliste „Heimische Stäucher“ und „Waldrandbäume“ zu entnehmen.

Die genaue Zusammensetzung ist mit dem Forstrevier Heideck und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Verbisschutz, Greifvogelsitzstangen u.ä. sind mit vorzusehen.

Entlang der Westseite wird aufgrund der angrenzenden biotopkartierten Strauchstrukturen auf die Vorpflanzung eines Waldmantels verzichtet.

Die verbleibende westliche Teilfläche wird durch Sukzession als artenreiche Staudenflur frischer bis mäßig trockener Standorte entwickelt (K132).

Die Aufforstung und der Waldmantel sind fachgerecht und zielorientiert zu pflegen. Die Saumstrukturen sind offen zu halten und etwa alle 3 bis 5 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Die Maßnahme umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.560 m² und erreicht eine Aufwertung von 20.950 WP. Für den vorliegenden Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet Kohlbeck werden anteilig 2.060 m² mit einer Aufwertung von 13.450 WP herangezogen. Die verbleibenden 7.500 WP (1.500 m²) können dem Ökokonto der Stadt Heideck gutgeschrieben werden.

3.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

werden durchgeführt, um Gefährdungen der geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. **Alle artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in Begleitung einer qualifizierten Fachkraft umzusetzen („Ökologische Baubegleitung“), zu dokumentieren und die Berichte der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.**

V01 – Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit

Die Gehölzrückschnitte zur Baufeldfreimachung erfolgen außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar. Damit sind Tötungen von Gehölzbrütern ausgeschlossen.

V02 – Durchlass unter der Zufahrtsstraße

Unter der nordöstlichen Gebietszufahrt wird ein Rohrdurchlass mit vergrößertem – mind. 60 cm – Innendurchmesser eingebaut. Der untere Rohrbereich wird in die Erde eingebaut, das Rohr innen mit Erde befüllt.

V03 – Aufstellen von Reptilienschutzzäunen

Vor Beginn der Bauarbeiten wird ein fester Reptilienschutzzaun aufgestellt, der die Eidechsenlebensräume entlang des Bahndammes vom Baufeld abtrennt. Der Reptilienschutzzaun verhindert, dass die Eidechsen ins Baufeld wandern. Der Zaun wird entlang der gesamten Länge des ehemaligen Bahndammes aufgestellt. Der Reptilienschutzzaun wird lückenlos mit Bodenschluss aufgestellt. Der Zaun wird mind. 10 cm in den Boden eingebunden. Die Halterung wird auf der Baufeldseite angebracht. Der Schutzzaun wird regelmäßig auf beiden Seiten auf einer Breite von 0,75 m ausgemäht. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Zaun wieder abgebaut. Der Reptilienschutzzaun wird kurz vor dem Abfangen der Eidechsen aufgestellt.

V04 – Abfangen und Umsiedeln von Eidechsen

Nach dem Aufstellen des Reptilienschutzzaunes erfolgt eine Abfangaktion an sechs Tagen zu geeigneten Zeitpunkten. Die Abfangaktion kann in folgenden Zeiträumen durchgeführt werden: ab dem Erwachen der Tiere aus der Winterruhe zwischen 1. April bis 15. Mai oder zwischen 1. August bis 15. September, in welchem die Jungtiere bereits mit abgefangen werden können. Das Abfangen erfolgt durch fachkundiges Personal. Die Eidechsen werden auf eine optimierte Zauneidechsenfläche mit bereits fertig hergestellten Habitatelementen gebracht. Vor dem Abfangen müssen alle mähbaren Abfangflächen gemäht werden, damit die Eidechsen besser sichtbar sind (Schnitthöhe 10 cm, um Kleintiere nicht zu verletzen). Abgefangen wird im Baufeld, um die beiden östlichen Zufahrten des Gewerbegebietes und entlang der gesamten westlichen Baugrenze.

Alle weiteren auf der Eingriffsfläche vorgefundenen Reptilien, z.B. Ringelnatter und Blindschleichen, werden ebenfalls in die Ersatzlebensräume verbracht.

V05 – Aufstellen von Bauzäunen

Zum Schutz der Reptilienschutzzäune und der Eidechsenlebensräume vor dem bauzeitlichen Befahren bzw. Ablagerungen werden entlang der Reptilienschutzzäune Richtung Baufeld handelsübliche Bauzäune aufgestellt. Zusätzlich werden auch Bauzäune entlang der kompletten westlichen Baufeldgrenze aufgestellt, um die dort anzuliegenden neuen Eidechsenlebensräume und Habitatstrukturen zu schützen.

V06 – Vorsichtige Fällung von Bäumen

Die Fällung von Bäumen mit Quartiermöglichkeiten für Baumfledermäuse soll außerhalb der Wochenstuben- und Winterruhezeit, d.h. im September bis spätestens Mitte Oktober, erfolgen. Bäume mit potentiellen Quartieren (Spaltenquartiere, wie sie im Eingriffsbereich vorliegen), die durch Verschluss nicht komplett geschlossen werden können und bei denen zum Fällzeitpunkt ein Besatz nicht ausgeschlossen werden kann, müssen vorsichtig umgelegt werden. Die Bäume verbleiben dann noch mindestens eine Nacht vor Ort. Die Methode wird für jeden potenziellen Quartierbaum durch die Ökologische Baubegleitung und die fledermausfachkundige Person vor Ort festgelegt.

3.5 CEF-Maßnahmen

Die sogenannten CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG). Die CEF-Maßnahmen CEF 01 und 02 erfolgen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A3. Damit wird auch dem sparsamen Umgang mit land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen Rechnung getragen.

Alle CEF-Maßnahmen sind in Begleitung einer qualifizierten Fachkraft umzusetzen („Ökologische Baubegleitung“), zu dokumentieren und die Berichte der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

CEF 01 – Optimierung Waldstandorte für den Baumpieper

Auflichtung von dichten, wenig strukturierten Waldbereichen durch Senkung des Deckungsgrads auf 30 bis 60 % und Entwicklung von besonnten Bodenflächen mit insektenreicher Krautschicht für den Baumpieper. Entwicklung von halboffener Bodenvegetation mit Rohbodenflächen.

Die Flächengröße beträgt insgesamt mindestens 4 ha (1 ha pro verlorengehendes Brutrevier und 0,5 ha pro randlich beeinträchtigtes Revier), wobei die Mindestgröße pro Teilfläche 1 ha beträgt. Die Auflichtung muss mindestens 1 Jahr vor den Eingriffen erfolgen.

Die Flächen sind extensiv und zielgerichtet unter Berücksichtigung der Brutzeiten des Ziegenmelkers (TF Laffenau) und des Baumpiepers, zu nutzen und zu pflegen. Übermäßige Kiefern-Naturverjüngung ist zu entnehmen.

Die Maßnahme wird auf drei Teilflächen aufgeteilt:

- westlich von Laffenau
Fl.-Nr. 397, Gemarkung Laffenau – ca. 1,0 ha (vgl. Ausgleichsmaßnahme A2)
- südlich von Seiboldsmühle
Fl.-Nr. 887 und 899, Gemarkung Selingstadt – ca. 2,0 ha (vgl. Ausgleichsmaßnahme A3)
- Grünflächen und Waldmantelstreifen entlang der westlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze
Teilfläche Fl.-Nr. 365/3, 365/68, 365/69 jeweils Gemarkung Laffenau - ca. 1,5 ha (vgl. Ausgleichsmaßnahme A1)

CEF 02 – Anlage von Zauneidechsenhabitaten

Auf der Grünfläche am südwestlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs sind geeignete Habitatstrukturen für die Zauneidechse anzulegen. Geeignete Habitate müssen überwiegend besonnt sein sowie über ein vielfältiges, strukturreiches Mosaik an Habitatelementen verfügen. Dafür werden auf geeigneten Flächen im Bereich der Grünfläche um das Gewerbegebiet (Baumfallzone) Totholzhaufen, Lesesteinhaufen sowie Sandlinsen angelegt. Durch eine entsprechende Pflege der Flächen müssen diese überwiegend offengehalten werden. Kleinere Gebüsche, die über die Flächen verteilt sind, sind jedoch erwünscht. Die Flächen werden zweimal jährlich gemäht und das Mähgut von der Fläche entfernt. Die Fläche darf nicht gemulcht, gedüngt oder mit Pflanzenschutzmitteln oder Pestiziden behandelt werden. Der Umfang der herzurichtenden Ersatzlebensräume ist größer als die verlorene Habitatfläche.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Funktionsfähigkeit des Lebensraums als Ersatzhabitat für Eidechsen muss die Ausgleichsfläche mindestens eine Vegetationsperiode vor der Umsiedlung der Eidechsen fertiggestellt werden.

CEF 03 – Aufhängen von Fledermauskästen

Im Umfeld des Eingriffs sind vor der Fällung von Bäumen mit potentiellen Fledermausquartieren Fledermauskästen aufzuhängen. Für die insgesamt 8 betroffenen Bäume mit einem potenziellen Spaltenquartier sind 16 Fledermausflachkästen aufzuhängen. Zwischen dem Aufhängen der Fledermauskästen und der Baumfällung muss mindestens ein Jahr liegen. Die Fledermauskästen sollten in kleinen Gruppen von 3 - 5 Stück an geeigneten Bäumen an Waldrändern, Lichtungen, baumreichen Gärten aufgehängt werden. Für die Fledermauskästen sollten Standorte gewählt werden, die sich im Umfeld der zerstörten Fledermausquartiere befinden. Bei Flachkästen ist keine Reinigung erforderlich, da der Kot nach unten herausfällt. Die Kästen sollen nicht in Richtung Norden ausgerichtet werden. Die Kästen dürfen nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt sein. Die Kästen sollten nicht an zu windigen Stellen aufgehängt werden. Die ideale Hanghöhe liegt zwischen 3 und 5 Metern. Wichtig ist, dass die Fledermause den Kasten frei anfliegen können.

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen für die Unterbringung der kabelgebundenen Leitungseinrichtungen (Strom, Telekommunikation usw.) vorzusehen.

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 bzw. den Versorgungsträger 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 – **sowie dem Betreiber der Abwasseranlage (Stadt Heideck)** anzuzeigen.

4.3 Grundwasserschutz

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

Mit wassergefährdenden Stoffen darf nur so umgegangen werden (Heizöllagerung, Erdwärme, o.a.), dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

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

Bei allen Bodeneingriffen muss prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Ausgefertigt:

Heideck, den _____

Ralf Beyer, Erster Bürgermeister