Festsetzung zum Bebauungsplan (Auszug aus dem Umweltbericht)

4.2.10 Naturschutzrechtliche Ausgleichs-und Vermeidungsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden, wie unter Nr. 4.2.10.5 der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen beschrieben, festgesetzt. Die Vermeidungsmaßnahmen werden, wie unter Nr. 4.2.10.4 der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen beschrieben, festgesetzt. Dem Eingriff auf den Grundstücken im Geltungsbereich (Flur-Nr. 2/10, 2/1 Teilfläche, 2/6, und 57 Teilfläche alle Gemarkung Mailach) ist die Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück 514 (Gemarkung Mailach) zugeordnet (siehe Punkt 4.2.10.4).

Über die Herstellung und Kostenübernahme der Ausgleichsmaßnahmen schließt die Gemeinde Lonnerstadt einen städtebaulichen Vertrag mit der Fa. Fischer Bauunternehmen GbR ab.

4.2.10.2 Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung (Auszug aus der Begründung zum Bauantrag)

Das Gebiet wird für die Berechnung von Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan ebenfalls als **Kategorie 1** eingestuft.

4.2.10.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Der Eingriff bezieht sich auch die Grundstücke mit der Flur-Nr. 2/10, 2/1 (Teilfläche), 2/6 und 57 (Teilfläche)
Die bereits vorhandenen Straßenflächen zählen nicht zur Eingriffsfläche.

Durch den für den Bebauungsplan festgelegten GRZ-Wert von 0,7 wird das Gebiet als **Typ A** eingestuft.

4.2.10.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Vermeidungsmaßnahmen)

Folgenden Vermeidungsmaßnahmen führen zu einer Minderung der Beeinträchtigungsintensitäten.

- Ortsrandbegrünung wie im Entwurf des Flächennutzungsplanes vorgesehen (3-reihig im Außenbereich und 1- reihig im Innenbereich). Zusätzlich eine Ortsrandbegrünung auf Nord-West-Seite (am Gemeindeweg). Im Bereich der unterirdische Fernwasserleitung wird die Ortsrandbegrünung möglichst mit flach wurzelnden Arten ausgeführt. Anlage 1 (Merkblatt Leitungsschutzanweisung) ist zu beachten.
- Beschränkung der Eingriffsfläche

Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen wird **ein Kompensationsfaktor von 0,5** gewählt.

Flächenzusammenstellung (nur Eingriffsfläche):

Flur-Nr. 2/10 - Gemarkung Mailach:	1.936 m²
Flur-Nr. 2/1 (Teilfläche) - Gemarkung Mailach:	178 m²
Flur-Nr. 2/6 - Gemarkung Mailach:	1.226 m²
Flur-Nr. 57 (Teilfläche) - Gemarkung Mailach:	1.390 m²
Wege und Straßen zählen nicht zur Eingriffsfläche	
Gesamtfläche für die Bewertung des Eingriffes:	**4.730 m²**

Daraus ergibt sich eine Kompensationsfläche von 4.730 m² x 0,5 = 2.365 m²

Zusätzlich zur oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahme werden Maßnahmen für Offenlandbrüter (Bodenbrüter) wie z.B. Feldlerche auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 514, Gemarkung Mailach getroffen (Fläche: 3.500 m²).

4.2.10.5 Definition der Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 514 durchgeführt. Das Grundstück ist nur ca. 800 Meter entfernt und somit auch standortnah. Dem Eingriff auf den Grundstücken im Geltungsbereich (Flur-Nr. 2/10, 2/1 Teilfläche, 2/6, und 57 Teilfläche alle Gemarkung Mailach) ist die Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück 514 (Gemarkung Mailach) zugeordnet (siehe Punkt 4.2.10.4).

Anmerkung:
Das Grundstück war bereits für die Ausgleichsmaßnahme des schon erwähnten genehmigten Einzelvorhabens für Flur-Nr. 2/10 von 2005 (Aktenzeichen 41 6024-H2004-0670) geplant. Das Bauvorhaben und damit auch die damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen wurden nie realisiert und die Baugenehmigung ist verfallen. Trotzdem ist das Grundstück mit der Flur-Nr. 514 irrtümlich noch im Flächenkataster als Ausgleichsmaßnahme gekennzeichnet.

Die Ausgleichsmaßnahme wird durch einen Gebüsch- und Heckenriegel aus überwiegend einheimischen und standortgerechten Arten hergestellt. Das entspricht dem Biotoptyp B112.

Dies wären z.B. folgende Sträucher:

Hartriegel (Cornus sanguinea),
Schlehe (Prunus spinosa),
Weißdorn (Crataegus ssp.),
Hasel (Corylus avellana) oder
Hundsrose (Rosa canina)

außerdem folgende Baumarten:

Hasel (Corylus avellana)
Vogelkirsche (Prunus avium
Eiche (Quercus ssp.)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Die Strauchhecken werden als 3-4 reihige Gehölzpflanzungen angelegt. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Alle Gehölzpflanzungen werden durch Schutzzäunung bzw. Schutzmanschetten für die Anwachszeit von 5 Jahren gegen Wildverbiss geschätzt. Ausgefallene Gehölze werden durch artgleiche Nachpflanzung ersetzt.

Um eine zügige Entwicklung zu gewährleisten, wird folgende Mindestqualität festgelegt:

2-jähriges Flurgehölz mit einer Größe vom 30-50 cm, verschult, autochthones Material (Regionales Saat- und Pflanzgut)

Außerdem wird eine „Streuobstwiese" aus überwiegend einheimischen und standortgebundenen Baumarten in Anschluss an die Hecken ausgeführt

Die Einsaat wird mittels Grünlandsaatmischung mit Regiosaatgut der Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland" z.B. der Fa. Saaten Zeller, Riedern (5g m2) auf vorbereiteter Saatfläche ausgebracht.
Die Obstbaumpflanzung erfolgt ausschließlich mit Hochstamm Obstbäumen.
(Kronenansatz > 1,80 m).

Zur Entwicklungspflege der Streuobstwiese erfolgt jährlich eine zweimalige Mahd (1. Mahd ab dem 20. 06. 2. Mahd ab 20. 08.)

Alle Gehölzpflanzungen werden durch Schutzzäunung bzw. Schutzmanschetten für die Anwachszeit von 5 Jahren gegen Wildverbiss geschützt. Ausgefallene Gehölze werden durch artgleiche Nachpflanzung ersetzt.

Es werden auf dem gleichen Grundstück zusätzlich sechs Lerchenfenster von ca. 20 m² in der Ackerfläche angelegt, die nicht angesät werden. Die Flächen können nach der Aussaat ganz normal, wie der Rest des Ackers bearbeitet und bewirtschaftet werden. Die Flächen sollten ca. 50 bis 100 Meter zu Gehölzen und Gebäuden haben. Außerdem sollte ein maximaler Abstand zu Fahrgassen und ein Abstand von mindestens 25 Meter zum Feldrand bestehen. Als Leitfaden kann hier z.B. das Faltblatt: „Lerchenfenster für Bayern" dienen (Gemeinschaftsprojekt von DBV, NABU, DBU, LBV und Bayerischer Bauernverband)

Eine Meldung der Ausgleichsflächen an das Landesamt für Umwelt wird durchgeführt.

Festsetzungen und Planzeichen gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Nutzungsschablone

a	
b	
ⓒ	d
e	f

a = Art der baulichen Nutzung
b = Nutzungsbereich
c = Geschossflächenzahl (GFZ)
d = Grundflächenzahl (GRZ)
e = Vollgeschosse
f= Bauweise

Nutzungsbereich
Das Baugebiet hat zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche, definiert als:
"Bereich 1" und "Bereich 2"

Hinweis
Die textliche Begründung zum Bebauungsplan ist Teil dieses Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs – BauGB –, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

1.3.1 Gewerbegebiet gem §8 BauNVO **GEe**
eingeschränkt in Betriebszeiten, Immission und in GRZ/GFZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Werte gelten für alle Flächen im Geltungsbereich (6.717 m²)
Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60db(A)/m²
Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr): kein Betrieb
Die Betriebszeiten für das Gewerbegebiet sind beschränkt von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr an Werktagen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschossflächenzahl:
Bereich 1: ⑴,⑻ 1,8
Bereich 2: ○ (keine Bebauung zulässig - nur Lagerfläche)

2.5 Grundflächenzahl:
Bereich 1: 0,7
Bereich 2: 0,7 (keine Bebauung zulässig - nur Lagerfläche) (als Grundfläche gem. BauNVO zählt hier die befestigte Lagerfläche)

2.7 Vollgeschosse:
Bereich 1: Gebäude mit einer Breite > 12 m: II
[Gebäude mit einer Breite ≤ 12 m: II + Dach (als Vollgeschoss)]
Bereich 2: - (keine Bebauung zulässig - nur Lagerfläche)

2.8 Höhe der Baulichen Anlage:
Als Bezugspunkt wird die Gemeindestraße mit 286,60 über NN definiert (OK Kanaldeckel).
Bereich 1: Firsthöhe FH: ≤ 12 m über den Bezugspunkt
Bereich 2: 0 (keine Bebauung zulässig - nur Lagerfläche)
Bereich 1: Traufhöhe TH: ≤ 9 m
Bereich 2: 0 (keine Bebauung zulässig - nur Lagerfläche)

Die Traufhöhe wird definiert von OK Gelände neu bis UK Schnittpunkt Wandfläche-Dachfläche.
Die Oberkante des EG-Rohfußbodens von neuen Gebäuden darf max. 60 cm über der bestehenden Gemeindestraße liegen.
Dachneigung: Gebäude mit einer Breite > 12 m: ≤ 25°
Dachneigung: Gebäude mit einer Breite ≤ 12 m: ≤ 50°
Kniestock: ≤ 50 cm
Der Kniestock wird definiert von OK Geschossdecke bis UK Dachsparren an der Außenseite der Außenwand

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise Bereich 1: offene Bauweise: o

3.3 Bauweise Bereich 2: nur Lagerfläche: -
(keine Bebauung zulässig - nur Lagerfläche)

3.5 Baugrenze — — —
Die Bayerische Bauordnung ist zu beachten

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen (bestehende Gemeindestraße) 🟧

6.4 Einfahrten: ▼

Anmerkung zum Privatweg (Flur-Nr. 2/1)
Der vorhandenen Privatweg kann weiterhin als Privatweg genutzt werden.

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch ——◇——◇——

9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche 🟩

Zweckbestimmung: private Grünfläche (Garten, Wiese, Durchgrünung, keine Eingriffsfläche) ▨

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Wasserschutzgebiet für die Grundwassererschließungsgebiete Uehlfeld I und II
Die Verordnung vom 28.12.2016 der Regierung von Mittelfranken über das Wasserschutzgebiet für die Grundwassererschließungsgebiete Uehlfeld I und II des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Franken (FWF) ist im gesamten Geltungsbereich anzuwenden.

10.3 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen ▢

Zweckbestimmung: Grundwassererschließungsgebiet Uehlfeld I und II GW

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Flächen für die Landwirtschaft 🟩

Zweckbestimmung: Ackerfläche privat Ⓐ

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ▢

13.2 Anpflanzungen Bäume (privat) ●

13.2 Anpflanzungen Sträucher (privat) ● ● ●

13.2 Anpflanzungen Sonstiges (privat) ("Streuobstwiese") ● ● ●

13.2 Erhalt Hecken und Sträucher (Bestand) ● ● ●

15. Sonstige Planzeichen

15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind ☒

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ▢

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (zwischen Fläche mit Bebauung und reinen Lagerflächen) •——•——•

Grundstücksgrenze ○— — — —○

Höhen-Bezugspunkt ⊕ +284,60 über NN

Verfahrensvermerke

1. Gemeinderat hat in der Sitzung vom **09.05.2016**, **12.12.2016** und **06.02.2017** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.12.2016** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den 1.Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **12.12.2016** hat in der Zeit vom **02.01.2017** bis **02.02.2017** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **12.12.2016** hat in der Zeit vom **02.01.2017** bis **02.02.2017** stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **06.02.2017** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.02.2017** bis **27.03.2017** öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **06.02.2017** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.02.2017** bis **27.03.2017** beteiligt.
6. Die Gemeinde Lonnerstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **02.05.2017** den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **02.05.2017** als Satzung beschlossen.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **13.11.2017** wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04.12.2017** bis **04.01.2018** erneut öffentlich ausgelegt.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **13.11.2017** werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04.12.2017** bis **04.01.2018** erneut beteiligt.
9. Die Gemeinde Lonnerstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **15.01.2018** den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **15.01.2018** als Satzung beschlossen.

Lonnerstadt, den 15.01.2018
Unterschrift Bürgermeister: ....
(Siegel)

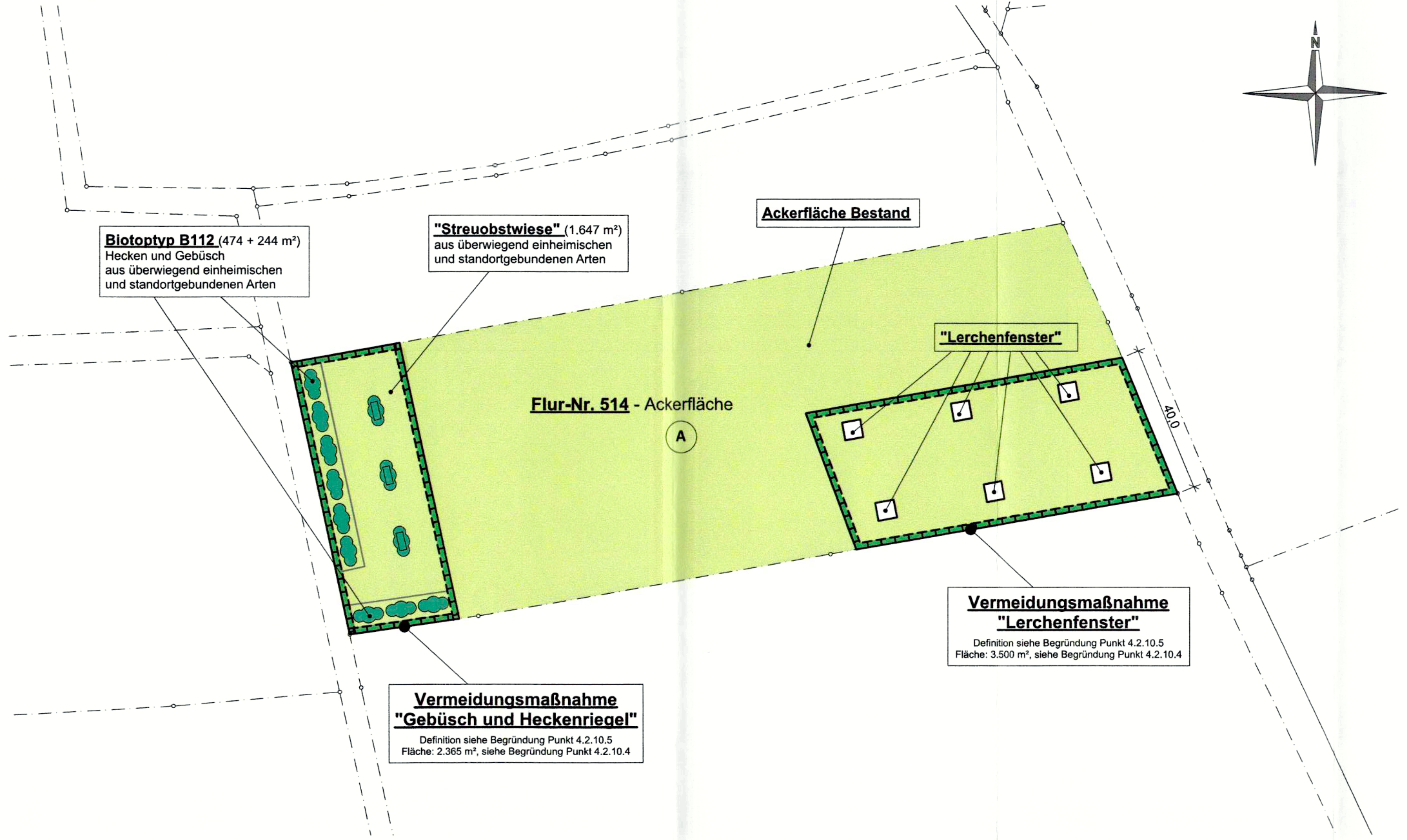
10. Ausgefertigt
Lonnerstadt, den 26.04.2018
Unterschrift Bürgermeister: ....
(Siegel)

11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.05.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB / ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lonnerstadt, den 11.05.2018
Unterschrift Bürgermeister: ....
(Siegel)

Kompensationsmaßnahmen M=1:1000

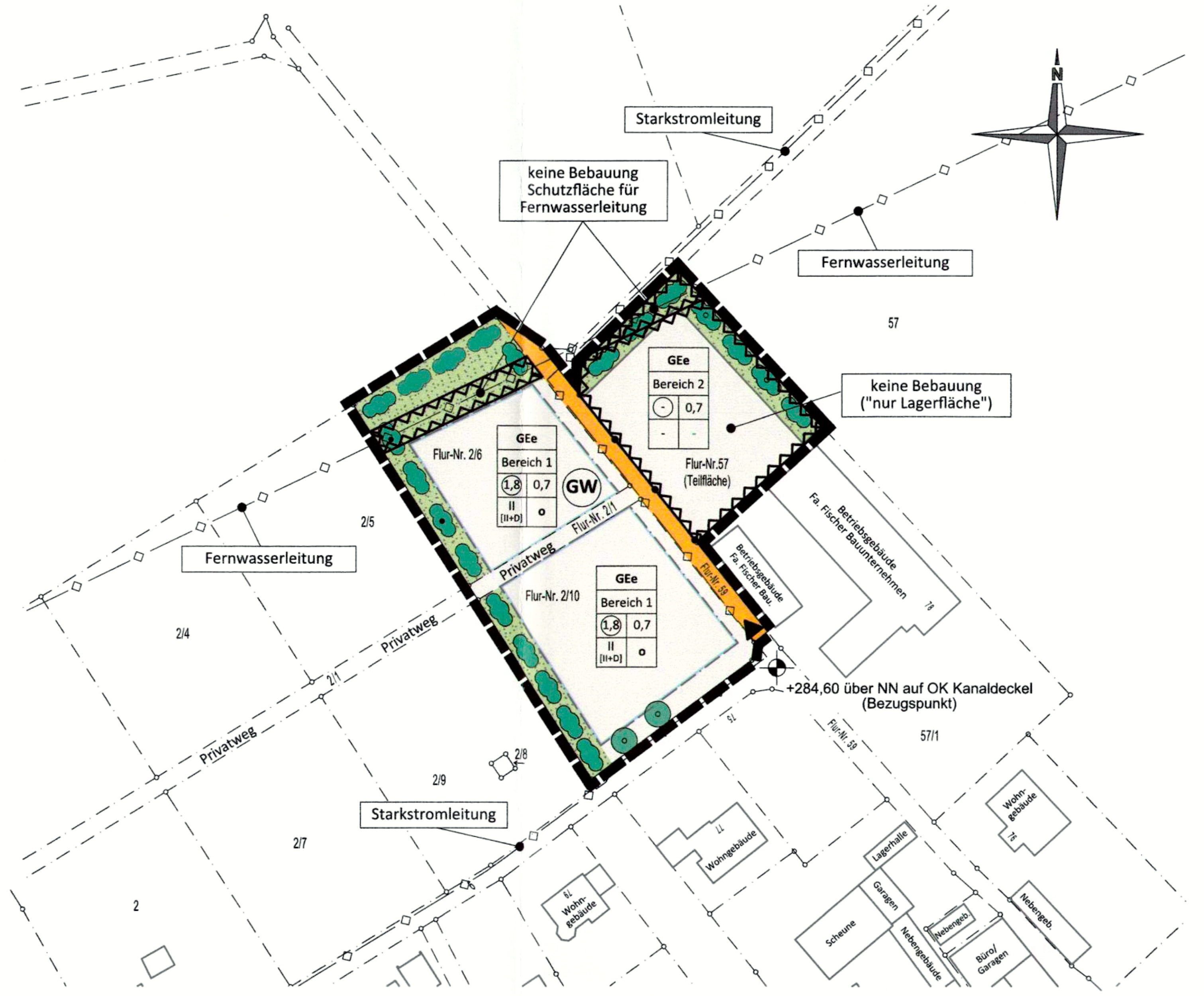
(Planstand digitaler Lageplan: 15.11.2016)



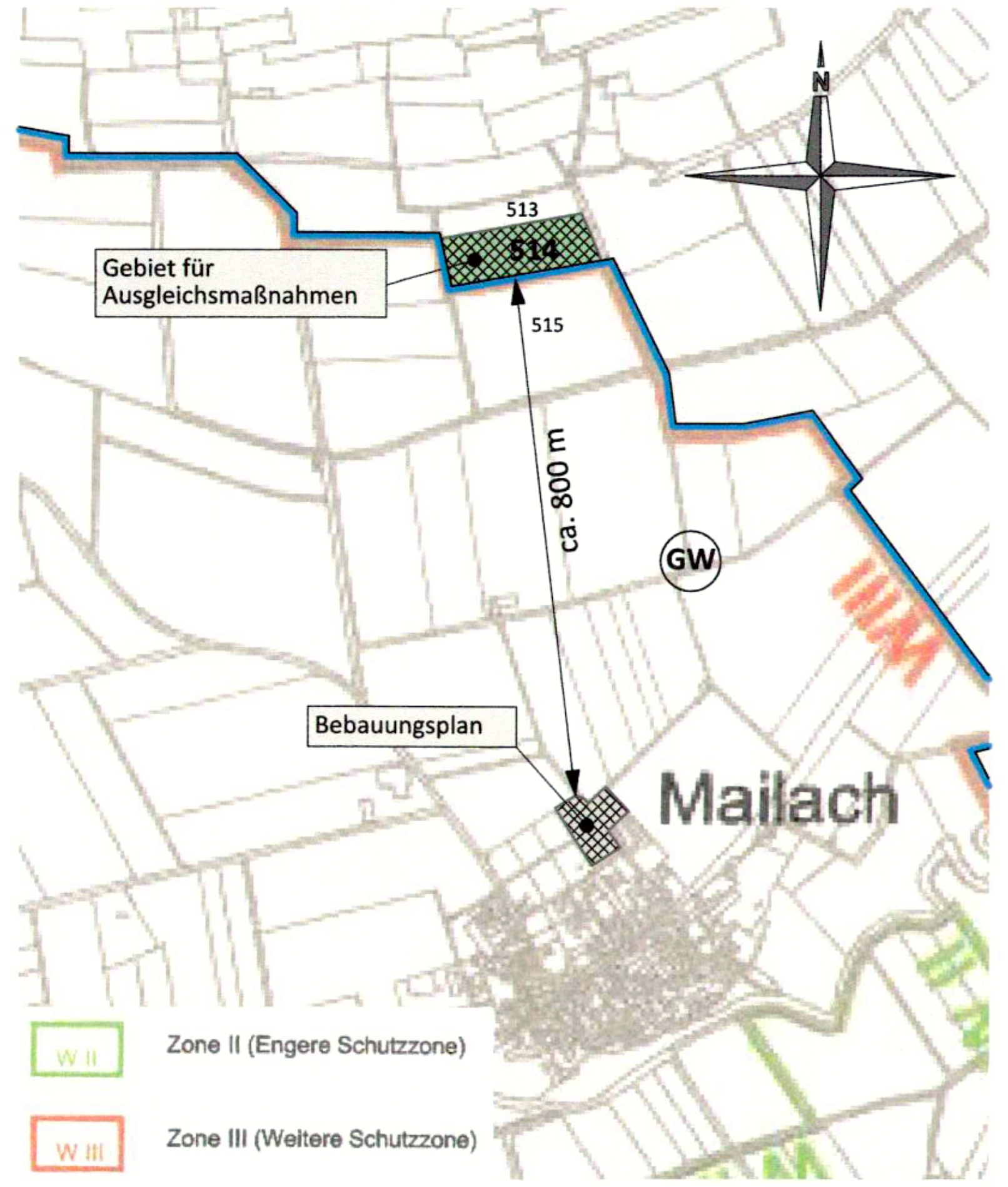
N
Biotoptyp B112 (474 + 244 m²)
Hecken und Gebüsch aus überwiegend einheimischen und standortgebundenen Arten
"Streuobstwiese" (1.647 m²)
aus überwiegend einheimischen und standortgebundenen Arten
Ackerfläche Bestand
"Lerchenfenster"
Flur-Nr. 514 - Ackerfläche
A
40,0
Vermeidungsmaßnahme "Lerchenfenster"
Definition siehe Begründung Punkt 4.2.10.5
Fläche: 3.500 m², siehe Begründung Punkt 4.2.10.4
Vermeidungsmaßnahme "Gebüsch und Heckenriegel"
Definition siehe Begründung Punkt 4.2.10.5
Fläche: 2.365 m², siehe Begründung Punkt 4.2.10.4

Bebauungsplan Mailach Nord M=1:1000

(Planstand digitaler Lageplan: 15.11.2016)



Übersichtsplan Wasserschutzgebiet - M=1:10000
Quelle: Anlage zur Wasserschutzgebietsverordnung



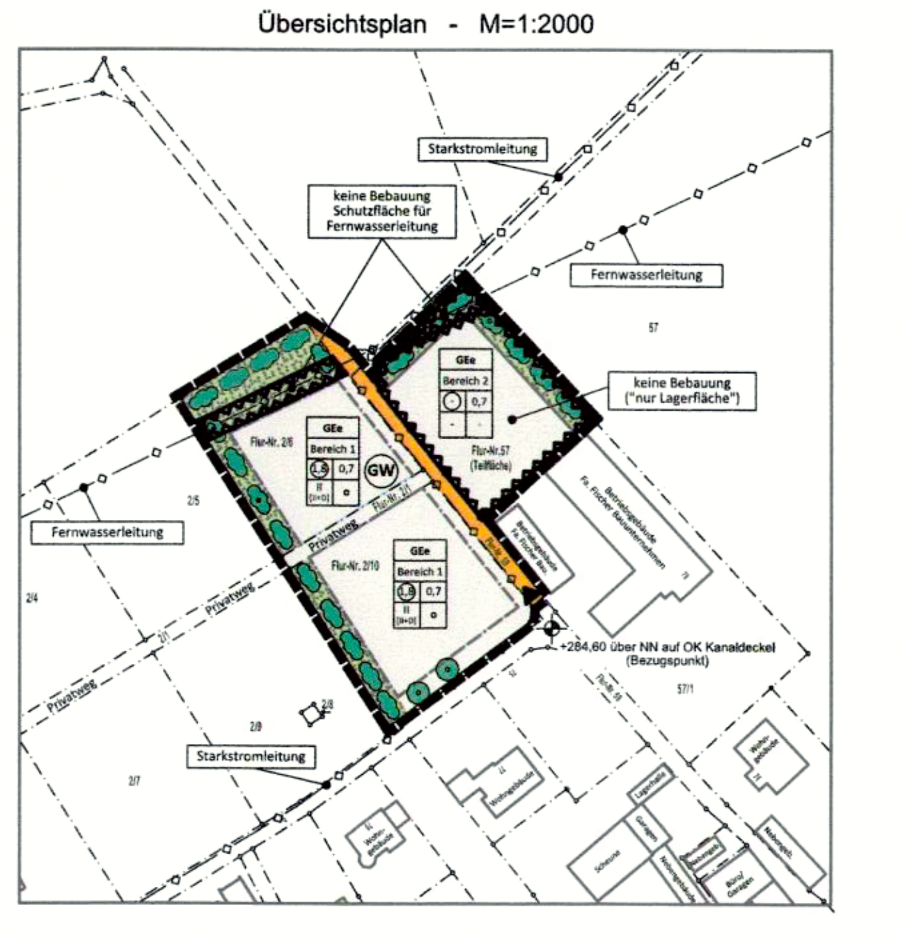
N
Gebiet für Ausgleichsmaßnahmen
513
514
515
ca. 800 m
GW
Bebauungsplan
Mailach
W II
Zone II (Engere Schutzzone)
W III
Zone III (Weitere Schutzzone)

B E B A U U N G S P L A N

Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 20 - "Mailach Nord"

Bauherr:
Markt Lonnerstadt
VG Höchstadt/Aisch
Bahnhofstraße 18
91315 Höchstadt

Übersichtsplan - M=1:2000



Starkstromleitung
keine Bebauung Schutzfläche für Fernwasserleitung
Fernwasserleitung
keine Bebauung ("nur Lagerfläche")
GEe
GW
Fernwasserleitung
Starkstromleitung

Planer:

Fischer
Fischer Bauunternehmen GmbH Mailach
Mailach 78 - 91475 Lonnerstadt - Tel. 09193 1429
Klaus Fischer - Dipl. Ing. FH Architekt - Baubiologe IBN - zertifizierter Gebäude-Energieberater

Plan Nr. 3.8 vom 15.01.2018