

S t a d t P l e y s t e i n

Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab



BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Industriegebiet „Am Spatwerk“ Ortsteil Ödhäuser

- SATZUNG -

Vorhabensträger: Stadt Pleystein Neuenhammerstraße 1 92714 Pleystein	Aufgestellt: Bamler Bauingenieur GmbH Braunetsriether Weg 2 92648 Vohenstrauß
Pleystein, Rewitzer Erster Bürgermeister	Vohenstrauß, 04.04.2018

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG

Industriegebiet "Am Spatwerk"

der Stadt Pleystein

vom (Datum der Ausfertigung)

A PRÄAMBEL

Die Stadt Pleystein erlässt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von der Bamler Bauingenieur GmbH, Vohenstrauß, gefertigten Bebauungsplan als **Satzung**.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) § 2 Abs. 1, §§ 9, 10
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2, Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
3. **Bayerische Bauordnung** (BayBO) Art. 81 Abs. 2
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl S. 375)
4. **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) Art. 3
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl S. 372)
5. **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) Art. 23
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
6. **Planzeichenverordnung**
Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Diese sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1

(1) Für das Industriegebiet "Am Spatwerk" wird gemäß § 10 BauGB ein Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 04. April 2018 festgesetzt.

(2) Bestandteile des Bebauungsplanes sind

1. Planzeichnung
2. Festsetzung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
3. Begründung mit Umweltbericht
4. Zusammenfassende Erklärung (siehe § 10a BauGB)

§ 2

Die im Planteil getroffenen Festsetzungen sowie Ergänzungen werden nachfolgend aufgeführt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Industriegebiet (GI)** im Sinne des § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe.

Ausgeschlossen sind:

Speditionen und Logistikbetriebe, die nicht im direkten Zusammenhang zu einem produzierenden Gewerbebetrieb im Industriegebiet stehen.

Ausnahmsweise zugelassen sind:

- Speditionen und Logistikbetriebe, welche im direkten Zusammenhang mit den produzierenden Gewerbebetrieben im Industriegebiet stehen und die einen schalltechnischen Nachweis erbringen, dass die Richtwerte der TA Lärm in der Ortsdurchfahrt Hagendorf durch den bereits bestehenden Verkehr und den zu erwartenden Verkehr nicht überschritten werden,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, außerdem für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das gesamte Industriegebiet wird eine maximale **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,8** festgesetzt.

Es wird eine höchstzulässige **Baumassenzahl (BMZ)** von **5,0** festgesetzt.

3. ABSTANDSFLÄCHEN

Für die Bestimmung der Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

4. BAUWEISE

4.1 Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird **offene Bauweise (o)** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.2 Es sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 250 m zulässig.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan festgesetzt.

6. BAUGRENZEN

Die Baugrenzen sind im Plan festgesetzt.

7. DÄCHER

7.1 Zugelassen sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer.
Sie dürfen zur angebauten Grundstücksgrenze keine Dachüberstände besitzen.

7.2 Die zugelassene Dachneigung beträgt maximal 15 °

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

8.1 Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind in Gestaltung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen. Sie dürfen zur angebauten Grundstücksgrenze keine Dachüberstände besitzen.

8.2 Stellplätze für Betriebsmitarbeiter sind innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen anzulegen.

9. WAND- UND GEBÄUDEHÖHE

Als maximale Wand- bzw. Firsthöhe werden 18,00 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt (zentraler Punkt) wird Oberkante Fertigfußboden der Halle 4 mit einer Höhe von 564,62 m über NN festgelegt. Dieser Bezugspunkt ist im Bebauungsplan dargestellt.

10. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

11. EINFRIEDUNGEN

Es sind Zäune mit einer Gesamthöhe von maximal 2,0 m zulässig.

Zäune sind in Bereichen, in denen keine ausreichende Eingrünung gegeben ist, mit heimischen, frei wachsenden Gehölzen lt. Pflanzliste Kapitel 15.1 zu hinterpflanzen.

Verkleidungen mit Matten, Kunststoffplatten o. ä. sind nicht zugelassen.

Einfriedungen sind sockellos zu gestalten.

12. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Es ist ein Geländeabtrag mit einer maximalen Höhe von 9,0 m in nicht zusammenhängenden Flächen zulässig.

Als Bezugspunkt für einen Geländeauftrag wird die Höhe der Asphaltkante südlich der Halle 9 beim Rigoleneinlauf mit einer Höhe von 562,25 m über NN festgelegt. Dieser Bezugspunkt ist im Bebauungsplan dargestellt. Die Geländehöhe am Fuß der Böschung beträgt hier 554,50 m über NN. Höhere Auffüllungen sind nicht zulässig.

Das Gelände ist mit einer Neigung von ca. 3 % von Gebäuden und Verkehrsflächen abfallend anzulegen. Die Oberkante von Böschungen ist zu brechen.

Neben Verkehrsflächen ist ein Sicherheitsstreifen (Bankett) mit einer Breite von maximal 1,0 m zulässig, danach ist die Böschung anzulegen.

13. BAUVERBOTSZONE

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bauverbotszone dürfen gemäß Art. 23 Bay-StrWG im Abstand vom 15 m zur Kreisstraße NEW 33, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

Parkplätze in der Bauverbotszone sind nicht zugelassen.

Ausnahmsweise in der Bauverbotszone zugelassen sind Feuerwehrezufahrten, Feuerwehrumfahrungen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr.

Grundstückszufahrten in die Kreisstraße NEW 33 sind nicht zugelassen.

14. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

14.1 Innerhalb der Industriegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Fläche	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
GI 1	66	51
GI 2	62	47
GI 3	62	47
GI 4	66	51

14.2 Zusatzkontingente

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende $L_{EK,ZUS,k}$:

Abgrenzung Sektor					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte					$L_{EK,ZUS,k}$ Tag dB(A)	$L_{EK,ZUS,k}$ Nacht dB(A)
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	4533155,329	5501615,808				
A	4533202,57	5501554,33	4533219,51	5501451,29	2	8
B	4533219,51	5501451,29	4533118,49	5501476,07	4	4
C	4533118,49	5501476,07	4533202,57	5501554,33	0	0

Legende:

RW: Rechtswert, HW: Hochwert, Gauss-Krüger-Koordinaten (DHDH90, Rauenberg, Bessel), Zählrichtung im Uhrzeigersinn.

14.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

14.4 Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können Sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

14.5

Hinweis:

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bezügl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

15. GRÜNORDNUNG

15.1 Pflanzgebote

An geeigneter Stelle sind je 1000 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung sowie zusätzlich Sträucher lt. nachfolgender Pflanzenliste zu pflanzen (außerhalb der als Ausgleichsflächen vorgesehenen Bereiche). Alternativ sind siedlungstypische Gehölze wie Kastanie, Flieder oder Weigelie möglich. Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen.

An Stellen, wo keine ausreichende Eingrünung gegeben ist, werden die Zäune mit heimischen, frei wachsenden Gehölzen aus nachfolgender Pflanzliste hinterpflanzt.

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Populus tremula – Zitter-Pappel
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Ulmus glabra – Berg-Ulme

Sträucher

Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Lonicera nigra - Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina - Heckenrose, Hunds-Rose
Rosa pendulina - Alpen-Heckenrose
Salix caprea mas - Sal-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Bäume 2./3. Ordnung

Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Wildbirne, Holzbirne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere/Eberesche

Auswahl Obstarten (regionale Sorten)

Malus domestica - Gartenapfel
Pyrus communis - Gartenbirne
Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge
Prunus avium - Süßkirsche

Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):

Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarapfel, Croncels

Birne: Madame Verte, Gute Graue, Conference, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Schattenmorelle, Burlat

Mindestpflanzgröße: Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.B., StU 14-16 cm
Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch
Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch
Obstbäume, Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 7-8 cm

Die als Grünflächen dargestellten Bereiche dürfen nicht befestigt werden und werden mit autochthonen, blütenreichen Saatgut angesät (auf Versickerungsflächen für feuchte Standorte).

Nicht bebaute oder als Zufahrten genutzte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu begrünen.

15.2 Lichtraumprofil bei Fahrstraße

Die obere Begrenzung des Lichtraumprofils ist mit 4,50 m einzuhalten.

15.3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

15.4 Optimierung des Lebensraumangebots

Um neue Lebensräume für Gebäude-/Höhlenbrüter und gebäudebewohnende Fledermäuse zu schaffen, sind:

- An der neu zu errichtenden ostseitig liegenden Hallen 10 Kästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen oder in die Bebauung zu integrieren.
- Jeweils 5 Ersatznistkästen für höhlenbewohnende Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten im umliegenden Gehölzbestand anzubringen. Anbringen der Nistkästen in ausreichendem Abstand zur Kreisstraße.
- Einbau, regelmäßige Pflege und Wartung der Nistkästen (Leerung und Reinigung) in Zusammenarbeit mit einem Fledermausexperten.
- Die Einflugöffnungen der Nistkästen an Bäumen dürfen nicht durch nachwachsende Zweige und Äste verdeckt werden. Die Anflugbereiche sind regelmäßig freizuschneiden.
- Flächenauswahl in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

16. UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Als Ausgleich sind folgende Maßnahmen auf den randlichen/umgebenden Flächen vorgesehen (Nummerierung siehe Umweltbericht des Büros für Landschaftsökologie und Landschaftsplanung Susanne Ullmann-Wiesend, Hauptstraße 15, 95508 Kulmain, vom 28.03.2018):

Nr.	Fl.-Nr. (bzw. Teilflächen)	Gemarkung	Gemeinde	Lage	Tatsächliche Fläche
M1	349, 280/1, 350	Reinhardsrieth	Waidhaus	Nordost	6.078 m ²
M2	334/6	Reinhardsrieth	Waidhaus	Südost	1.582 m ²
M3	1001/1/3	Miesbrunn	Pleystein	Südost	3.394 m ²
M4	987, 989/5, 990/0/1/4	Miesbrunn	Pleystein	Südwest	16.250 m ²
	353	Reinhardsrieth	Waidhaus		
M5	352, 353, 367,	Reinhardsrieth	Waidhaus	Nordwest	3.377 m ²
M6	351, 367, 368	Reinhardsrieth	Waidhaus	Nordwest	1.052 m ²
Entsiegelung	280/1	Reinhardsrieth	Waidhaus	Nordwest	48 m ²
Summe (inkl. schon vorhandener Flächen und ohne Aufwertungsfaktor)					31.781 m²

M1: (Baum-)Hecke, Sukzessionsfläche und Brachfläche auf Teilflächen Fl.Nrn. 349, 280/1, 350, Gemarkung Reinhardsrieth

Entwicklungsziel: Baum-/Strauchhecke als Leitstruktur für Fledermäuse; Extensivgrünland, Strukturanreicherung (Entwicklungszeit mind. 5-10 Jahre)

Maßnahmen:

- Baumhecke: 3-reihige Hecke (Breite 6 m, Länge 120 m) aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und mind. 10 Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung in unregelmäßigen Abständen lt. Pflanzliste verteilt auf die ganze Länge oberhalb der Oberkante der neuen Böschung;

- entlang der neuen Straße wird zusätzlich ein „Querriegel“ ausgebildet (Breite mind. 4 m, Länge mind. 50 m, Reihenabstand 1 m, mind. 6 Laubbäume, siehe saP Büro Ökon 2016);
Mindest-Pflanzqualitäten: Höhe Bäume 1. oder 2. Ordnung mind. 2 m, Sträucher 1,0-1,5 m
- Strauchhecke auf der Böschung: Initialpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern lt. Pflanzliste verteilt auf die ganze Länge auf 25 % der Fläche in Gruppen, der Sukzession überlassen;
Mindest-Pflanzqualität: Sträucher 60-100 cm
Pflanzung der Gehölze in versetzten Reihen, Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m, geschwungener Rand, verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 3-8 Stück, Weißdorn einzeln einstreuen
Sicherung der (Baum-)Hecke mit Zaun gegen Wildverbiss
 - Sukzessionsfläche mit Totholz- und Lesesteinhaufen/Findlingen, der Eigenentwicklung überlassen (Breite ca. 8 m)
 - Entwicklung von extensivem Grünland durch Selbstbegrünung (ehemalige Ackerfläche);
 - Mind. 3 m breite Brachfläche am Rand zum Acker und ca. 6 m breite Brachfläche im Osten der Hecke durch Selbstbegrünung entwickeln
 - 2 Einzelbäume 1. oder 2. Ordnung; Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, mB 2xv Stammumfang 12-14
 - Anlage von 2 Lesesteinhaufen zur Strukturanreicherung und Abgrenzung

M2: Gehölmantel auf ehemaliger Lagerfläche auf Fl.Nr. 334/6, Gemarkung Reinhardsrieth

Entwicklungsziel: Gehölmantel und strukturreichen Saum als „Waldrand“
(Entwicklungszeit mind. 5-10 Jahre)

Maßnahmen:

- Gehölmantel: Pflanzung einer Baumreihe aus Arten 1. und 2. Ordnung; Bäume 1. Ordnung Hochstamm, mB 2xv Stammumfang 12-14, Bäume 2. Ordnung Heister 125-150; angrenzende ca. 10 m breite Initialpflanzung eines Strauchmantels (Länge ca. 70 m, wie Strauchhecke Nr. M1)
- Übrige Fläche als Brachfläche mit 4 einzelnen Dornsträuchern belassen
- Strukturanreicherung mit je 2 Totholz- und Lesesteinhaufen
- Alten Tank und Ablagerungen entfernen und ordnungsgemäß entsorgen

M3: Aufwertung ehemalige Teichanlage auf Teilfläche der Fl.Nr. 1001/1/3, Gemarkung Miesbrunn

Entwicklungsziel: Entfernung der Verbauung, Auflichtung der Gehölze, Strukturanreicherung
(Entwicklungszeit mind. 2 Jahre)

Maßnahmen:

- Alle technischen Bauteile (Eisenkonstruktionen, Mönche und Betoneinfassungen) entfernen.
- 5 Kies- und Sandhaufen unterschiedlicher Körnung mit unterschiedlicher Beschattung anlegen (je ca. 3 m³) und von Bewuchs jährlich freistellen
- An den Gehölzrändern im Westen, Osten und Süden Einzelbäume zurücknehmen, um die Ausbildung eines gestuften waldmantelartigen Bestandes mit einem vorgelagerten Krautsaum zu fördern.
- Im Südosten Dammbereiche stark auflichten, um die vorhandenen alten Weißdorn- und Haselnusssträucher freizustellen.
- Auch an der Nordböschung des südlichsten Beckens Bäume zurücknehmen, um zur Verbesserung des Lebensraumangebotes eine weitgehend offene Fläche zu schaffen.
- Sämtliche Fichten sind aus der Fläche zu entfernen.
- Wasser- und Telekomleitung entlang der Straße beachten.

M4: Streuobstwiese und Hecken auf Teilflächen Fl.Nr. 353, Gemarkung Reinhardsrieth, FINrn. 987, 989/5, 990/0/1/4, Gemarkung Miesbrunn

Entwicklungsziel: (Baum-)Hecken, Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland, Einzelbäume und Strukturanreicherung (Entwicklungszeit: mind. 5-25 Jahre)

Maßnahmen:

- Oberbodenabtrag im Bereich ehemaliger Ackerflächen zur Schaffung von mageren Bodenstandorten (außer Bereiche, wo Obstbäume gepflanzt werden); Oberboden aufbringen im Bereich der Auffüllung, wo Obstbäume gepflanzt werden
- Die ursprünglich technisch trapezförmig geplanten Böschungen der Auffüllung unregelmäßig und möglichst naturnah gestalten (siehe Anlage 2-4 im Umweltbericht); die Böschung fällt ab der Asphaltkante nach unten ab, unteren Teil der Böschung so flach anlegen, dass der Bereich mähar bleibt und als Grünland genutzt werden kann; Teil der Böschung als möglichst magere Sukzessionsflächen entwickeln, nicht mit Humus andecken, mit Granitabsieb, Granitfindlingen und Bruchsteinen aus einem Granitsteinbruch stabilisieren und anreichern (örtliches Material verwenden, Standsicherheit beachten); ggf. mit einer mageren Anspritzbegrünung ansäen (autochthones Saatgut); 10 dornige Einzelsträucher pflanzen und der Eigenentwicklung überlassen; Mindest-Pflanzqualität: Sträucher 60-100 cm;
- Naturnahe Versickerungsmulde mit unterschiedlichen Tiefen und unregelmäßigen, flachen Böschungen (Neigung 1:3), keine Versiegelung oder Befestigung, Ansaat mit autochthonem, blütenreichem Saatgut für feuchte Standorte
- Entwicklung von extensivem Grünland durch Selbstbegrünung und in markierten Bereichen Ergänzung mit autochthonem Saatgut, halbe Ansaatdichte (ehemalige Ackerfläche); *alternativ Mähgutübertragung von einer artenreichen Landschaftspflegefläche in Abstimmung mit der uNB*
- Anlage einer 3-reihigen Baumhecke, Länge ca. 65 m, mind. 6 Bäume 1. und 2. Ordnung, Sträucher als Initialpflanzung 25 %, geschwungener Rand (im Übrigen wie Nr. M1); Mindest-Pflanzqualität: Sträucher 60-100 cm, Bäume 1. Ordnung Hochstamm, mB 2xv Stammumfang 12-14, Bäume 2. Ordnung Heister 125-150
- Pflanzung von 27 Obstbäume, Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 2xv StU 7-8, Reihen- und Pflanzabstand ca. 12-15 m, unterschiedliche, regionale Arten und Sorten
- 2-reihige Strauchhecke im Osten (Länge ca. 40 m, vollständige Pflanzung, im Übrigen wie Nr. M1)
- 3-reihige Strauchhecken im Südwesten als Begrenzung zu den Ackerflächen (Länge ca. 42 m wie Nr. M1)
- 3 Einzelbäume 1. Ordnung als Baumgruppe in der Südspitze;
- 5 Einzelbäume 1. oder 2. Ordnung entlang Feldweg, Pflanzabstand ca. 12 m (im Übrigen wie Nr. M4)
- Anlage von 5 Totholz- und 4 Lesesteinhaufen zur Strukturanreicherung
- Gruppe aus Einzelsträuchern pflanzen, Mindest-Pflanzqualität: Sträucher 60-100 cm
- Mind. 3 m breite Brachflächen durch Selbstbegrünung entwickeln

M5: Hecke, Einzelbäume, Extensivgrünland auf Teilflächen der Fl.Nrn. 352, 353, 367, Gemarkung Reinhardsrieth

Entwicklungsziel: Baumhecke, Einzelbäume, extensiv genutztes Grünland und Strukturanreicherung (Entwicklungszeit: mind. 5-10 Jahre)

Maßnahmen:

- Anlage einer 3-reihigen Baumhecke, Länge ca. 60 m, mind. 8 Bäume 1. und 2. Ordnung, Sträucher als Initialpflanzung 25 %, geschwungener Rand (im Übrigen wie Nr. M4)

- An westlicher Grundstücksgrenze und an Straßenböschung ca. 4 m breite Brachefläche durch Selbstbegrünung entwickeln
- Entwicklung von extensivem Grünland durch Selbstbegrünung (ehemalige Ackerfläche)
- Anlage von 1 Totholz- und 2 Lesesteinhaufen zur Strukturanreicherung
- Strom- und Telefonleitungen entlang ehemaligem Straßenverlauf beachten

M6: Einzelbäume, Extensivgrünland auf Teilflächen Fl.Nrn. 351, 367, 368,
Gemarkung Reinhardsrieth

Entwicklungsziel: Einzelbäume, extensiv genutztes Grünland und Strukturanreicherung (Entwicklungszeit: mind. 5-10 Jahre)

Maßnahmen:

- An Straßenböschung Brachestreifen entwickeln
- 4 Einzelbäume 1. oder 2. Ordnung entlang Nordseite, Pflanzabstand ca. 12 m (im Übrigen wie Nr. M4)
- Entwicklung von extensivem Grünland durch Selbstbegrünung (ehemalige Ackerfläche)
- Anlage von 1 Totholz- und 1 Lesesteinhaufen zur Strukturanreicherung
- An Straßenböschung Brachefläche durch Selbstbegrünung entwickeln
- Telekomleitung beiderseits entlang ehemaligem Feldweg beachten

Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Populus tremula – Zitter-Pappel
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Ulmus glabra – Berg-Ulme

Sträucher

Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera nigra - Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina - Heckenrose, Hunde-Rose
Rosa pendulina - Alpen-Heckenrose
Salix caprea mas - Sal-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Bäume 2./3. Ordnung

Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Wildbirne, Holzbirne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere/Eberesche

Auswahl Obstarten (regionale Sorten)

Malus domestica - Gartenapfel
Pyrus communis - Gartenbirne
Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge
Prunus avium - Süßkirsche

Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):

Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarapfel, Croncels

Birne: Madame Verte, Gute Graue, Conference, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Schattenmorelle, Burlat

Pflege der Ausgleichsflächen

STRAUCH- UND BAUMHECKEN

- Ausreichende Bewässerung der Gehölze in den ersten zwei Jahren, ausgefallene Sträucher und Bäume müssen ersetzt werden.
- Keine Pflegeschritte oder Nutzung der Gehölze, ein „auf den Stock setzen“ der Sträucher ist in Rücksprache mit der uNB alle 15-20 Jahre möglich.

OBSTBÄUME

- Ausreichende Bewässerung der Obstbäume in den ersten zwei Jahren
- Fachgerechter Schnitt und Ersatz ausgefallener Obstbäume

EXTENSIVGRÜNLAND

- Extensive Nutzung des Grünlands (kein Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden), Festmistgaben sind im Bereich der Baumscheiben möglich
- Angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd in Abstimmung mit der uNB); 1. Mahd jährlich zwischen 15.06. und 01.07.; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes;
bei der zweiten Mahd sollte im Hinblick auf den Lebensraum für Insekten, z.B. für Heuschrecken und evtl. für Tagfalter, auf einer jährlich wechselnden Teilfläche 20 % des Aufwuchses belassen werden.
- V.a. selbstbegrünte Flächen von z.B. Ampfer durch Ausstechen oder zusätzliche Mahdgänge frei halten, um benachbarte Ackerflächen nicht zu beeinträchtigen
- *Alternativ: Extensive Beweidung des Grünlands 2x pro Jahr in oben genannten Zeiträumen; ausreichende Sicherung der jungen Gehölze (Verbissschutz); es dürfen keine offenen Bodenstellen entstehen. Eine Kontrolle der Entwicklung des Grünlands und eine entsprechende Anpassung der Auflagen sind jederzeit möglich (ggf. Verringerung der Besatzdichte). Die mögliche ganzjährige Besatzdichte umfasst max. 1,5 GV/ha (beispielsweise Pferde bis 1 Jahr, Ponys und Kleinpferde: 0,7 GV; Pferde über 1 Jahr: 1,0 GV)*

BRACHFLÄCHEN

- Brachflächen gehölzfrei halten: alle 3 Jahre mähen oder Einzelentnahme der Gehölze (keine Mulchung), ordnungsgemäße Entsorgung des Materials, keine Düngung oder Pestizide

GEHÖLZRÜCKNAHMEN IN EHEM. TEICHANLAGE

- Auf den Flächen, auf denen eine Rücknahme von Gehölzen erfolgte, sind die Gehölznachtriebe zurückzuschneiden.
- Für die künftige Pflege der freigestellten Flächen wäre eine Beweidung mit Schafen und Ziegen am besten geeignet.

Allgemeine Hinweise

- Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen an angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu vermeiden
- Abstand aller Gehölzpflanzungen zur NEW 33 mind. 8 m, der Zwischenraum bis zur Grundstücksgrenze ist gehölzfrei zu halten;
liegt die Straße höher als die Pflanzfläche, ist ein größerer Abstand zum Fahrbahnrand einzuhalten (z.B. bei 2,30 m Höhe ein Abstand von 11 m)
- Alle Gehölze mit Verbissschutz, Bäume (1. Ordnung und Obstbäume) mit Standsicherung und Verdunstungsschutz, bei Obstbäumen Sicherung gegen Wühlmäuse
- Bei der Neuanlage von Extensivgrünland ist darauf zu achten, dass nur wenig Humus aufgebracht und mit Rohboden vermischt wird, um ein möglichst mageres Substrat zu erhalten (außer bei Obstbaumpflanzung).

- Lesesteinhaufen aus mind. 2 m³ örtlichem Material (Granit- bzw. Gneis-Feldsteine oder Bruchsteine) mit unterschiedlichen Größen und einer Kantenlänge von ca. 10-50 cm
- Totholzhaufen aus mind. 2 m³ Wurzelstöcken oder Starkholz (Stämme mind. 20 cm Durchmesser)
- Die Umsetzung der Maßnahmen muss bis Ende 2018 abgeschlossen sein.
- Für die Anlage und Pflege der Straßenböschungen zur Kreisstraße hin ist das Staatliche Bauamt zuständig.

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Natur-
schutzbehörde und mit einer ökologischen Baubegleitung.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen müssen zur Verfügung
stehen, so lange der Eingriff wirkt, und sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhal-
ten. Der Abschluss der Herstellung und das Erreichen des Entwicklungsziels sind von der Ge-
stattungsbehörde zu bestätigen. Bei einer Pflege durch einen Landwirt ist der Pflegevertrag der
uNB vorzulegen. Es sind keine weiteren Funktionskontrollen erforderlich.

Die Flächen werden durch die Stadt Pleystein und den Markt Waidhaus bei in Kraft treten des
Bebauungsplanes zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet und werden im Zuge der
nächsten Änderungen der gemeindlichen Flächennutzungspläne als solche festgeschrieben.

Die Kompensationsflächen, die sich nicht im Besitz der Stadt Pleystein bzw. des Marktes Waid-
haus befinden, müssen über eine notarielle Grundbucheintragung gesichert werden.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Grünordnung

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47 - 52 zu beachten.

2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist grundsätzlich breitflächig zu versickern. Ist dies nicht möglich, ist das Niederschlagswasser punktuell (z.B. über Mulden-Rigolen bzw. Versickermulden) zu versickern. Sollte auch dies z.B. aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein, kann Niederschlagswasser ausnahmsweise gedrosselt in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Die DWA-Standards M-153, A-117 und A-138 sind dabei zu beachten.

3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung bzw. -reinigung hat dezentral über Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik (mit biologischer Nachreinigung) zu erfolgen. Für die Einleitung in ein Gewässer bzw. den Untergrund (Grundwasser) ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

4 Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 Wasserhaushaltsgesetz (z. B. Heizöllagerung) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren gem. Bundes-Anlagenverordnung (Anzeigepflicht) wird hingewiesen.

5 Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Wo-che nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Naturschutzbe-hörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.