

# Satzung

Festsetzungen durch Text  
zum  
**Bebauungsplan**  
**Nr. 57/2020**

„Gewerbegebiet Nord II“



**Stadt Uffenheim**  
Marktplatz 16  
97215 Uffenheim

Vorhabensträger:  
Gillig + Keller GmbH  
Am Brunnlein 1  
97215 Uffenheim

Ausgefertigt:



**Uffenheim 07. Feb. 2023**

Ort, Datum

Unterschrift und Siegel des 1. Bürgermeisters  
2.

Verfasser:

**Rupsch**

ARCHITEKTEN

Am Hochholz 14  
97215 Uffenheim  
Tel. 09842/ 95 32 63 -0  
Fax 09842/ 95 32 63 -63  
[kontakt@rupsch-architektur.de](mailto:kontakt@rupsch-architektur.de)  
[www.rupsch-architektur.de](http://www.rupsch-architektur.de)

## **1. Rechtsgrundlagen**

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung vom 23.09.2004 mit den jeweils gültigen Änderungen

### **1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

In der Fassung v. 23.1.1990 mit den  
jeweiligs gültigen Änderungen

### **1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)**

In der Fassung v. 18.12.1990 mit den  
jeweils gültigen Änderungen

### **1.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage diene die Digitale Flurkarte des  
Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neustadt a. d. Aisch.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen** **(Textliche Festsetzungen)**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

**GE** Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung  
gem. § 1, Abs. 2 BauNVO und § 8  
festgesetzt als Gewerbegebiet

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Anlagen zur Behandlung, Sammlung und zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- und Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, Insbesondere von Altmetallen und von zur Wiederverwertung bestimmter sonstiger Stoffe jeglicher Art.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

**SO** Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung  
gem. § 1, Abs. 2 BauNVO und § 11 (2) Satz 2  
festgesetzt als  
Sonstiges Sondergebiet zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Zulässig ist die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Ebenso ist weiterhin und/oder gleichzeitig die Nutzung der Fläche für landwirtschaftliche Zwecke erlaubt. Gebäude sind nur im direkten Nutzungszusammenhang mit der PV-Freiflächenanlagen zulässig. Andere Nutzungen sind ausgeschlossen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 3,1 ha.  
Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen  
in der Planzeichnung zu entnehmen. Die überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich  
aus den in der Plankarte eingezeichneten Baugrenzen.

**GE**

#### Grundflächenzahl

Es wird eine maximale Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt.

#### Bauwerksgestaltung

Die Höhe der Gebäude darf max. 15,00 über 333,00 m ü NN betragen.  
Im Bereich der Richtfunktrasse ist die Höhe von dauerhaften und temporären Anlagen  
und Gebäuden zusätzlich begrenzt. (siehe Plankarte)

**SO**

#### Bauwerksgestaltung

Die Höhe der PV-Module darf max. 5,50 über Urgelände betragen.  
Mit der PV-Anlage in funktionellem Zusammenhang stehende Gebäude dürfen max.  
3,00 m hoch über Urgelände hoch sein.



## 2.3 Grünordnerische Belange

### 2.3.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzbindungen, Baumreihen und flächenhaften Anpflanzungen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Als Pflanzen sind ausschließlich standortgetreue, einheimische Gehölze zulässig.

Der Einsatz von Pestiziden, organischen sowie mineralischen Düngern und Mulchen ist auf den Grünordnungsflächen nicht zugelassen.

Alle Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen.

### 2.3.2 Grünordnung

- **Flächen**

Bei der Anlage von Grünflächen ist auf ein kräuterreiches, heimisches Saatgut zu achten. Grünflächen sind extensiv zu begrünen (Magerrasen, kräuterreiche Saatmischungen). Samenreiche Hochstauden und insektenreiche Säume sind zu dulden. Regionales Saatgut muss aus dem „Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ stammen.

Mahd: 1-2 mal jährlich

- **Randeingrünung:**

Für die Randeingrünung sind heimische und standortgerechte Gewächse gem. folgender Aufzählung in mind. 5 m Breite vorgelagert zu Einfriedungen (zur Landschaft hin) zu pflanzen:

Pflanzgut muss aus dem Vorkommensgebiet "5.1 – Süddeutsches Hügel- Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" stammen.

Pflegemaßnahmen an der Strauchpflanzung, z. B. abschnittsweiser Rückschnitt, sind zulässig während des Zeitraumes vom 1. Oktober bis Ende Februar. Der Rückschnitt darf auf max. einem Drittel der jeweiligen Heckenlänge erfolgen und es sind mind. 5 Jahre Abstand zwischen den abschnittsweisen Pflegemaßnahmen einzuhalten. Der erste Rückschnitt darf frühestens nach 10 Jahren erfolgen. Für die Durchführung der Heckenpflege wird auf das Faltblatt des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken e. V. „Hinweise zur Pflege von Hecken und Feldgehölzen“ verwiesen ([www.lpv-mfr.de](http://www.lpv-mfr.de)).

Artenliste B (Bäume integriert in Randeingrünung)

- Acer platanoides Schwederli (Spitzahorn)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Malus sylvestris (Wild-Apfel)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus domestica (Speierling)

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB, StU 14/16 cm

- **Baumreihe an Straße**

An der Kreisstraße entlang ist eine Einzelbaumreihe aus Laubbaum-Hochstämmen zu pflanzen. Die Standorte sind im Planteil eingetragen. Verwendet werden können Arten der Artenliste C, alternativ können auch zwei Obstbaum-Hochstämme gepflanzt werden, bzgl. der Sortenwahl wird hier

auf die Liste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“, Stand 9-2020, verwiesen. Bei der Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen ist die Mindestqualität Hochstamm, mB, StU 14/16 cm zu verwenden.

Artenliste C (Bäume Baumreihe an Straße)

- Acer platanoides Schwederli (Spitzahorn)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Malus sylvestris (Wild-Apfel)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus domestica (Speierling)

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB, StU 14/16 cm

- Flächen unter und zwischen den PV-Modulen:  
Die Flächen zwischen und unter den PV-Modulen dürfen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden (Agri-PV-Anlage).
- Zäune müssen zur Landschaft hin begrünt werden (Kletterpflanzen) oder hinterpflanzt werden.
- Aussenwandflächen von Gebäuden müssen begrünt werden.

## 2.4 Gestaltung der Grundstücke

Mit den Baugenehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen, in dem die Behandlung des Oberflächenwassers (siehe Erschließung) und die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen behandelt sind.

- **Einfriedung**

Sockel sind nicht zulässig.

- **Zäune**

Zäune sind als Stabstahlgitterzaun bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Es ist ein Abstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun von mind. 15 cm zur Durchgängigkeit für Kleinsäuger vorzusehen.

Auf Stacheldraht ist zu verzichten.

Zäune an Straßen und Wegen müssen mind. 1,50 m von der Grundstücksgrenze Abstand halten.

Zäune sind zur Landschaft hin zu hinterpflanzen und/oder zu begrünen.

- **Einfahrt zum Grundstück**

Die Zufahrt zum Plangelände ist nicht direkt von der Kreisstraße her zulässig. Siehe auch Festsetzungen zur Erschließung.

- **Stellplätze**

KFZ-Stellplätze und unbelastete Flächen wie Fußwege sind mit versickerungsfähigem Belag herzustellen.

### Beleuchtung und Werbeanlagen

Bei der Auswahl der Grundstücksbeleuchtung ist auf die nahegelegene Bahnstrecke Würzburg- Treuchtlingen und die Kreisstraße Rücksicht zu nehmen.

Scheinwerfer in diese Richtung sind aufgrund der Verkehrssicherheit untersagt.

Werbeanlagen und betriebsinterne Beleuchtung z.B. Stellplatzbeleuchtungen, sind so zu installieren, dass die Verkehrssicherheit nicht gestört wird.

Auf § 33 StVO wird ausdrücklich hingewiesen.

Es ist auf umweltfreundliche und nur in sehr geringem Umfang auf die nachtaktive Fauna einwirkende Lichtquellen (insektenfreundlich) zu achten.

Es sind LED-Lampen mit max. 2.700 K und abgeschlossenen Lampengehäusen zu verwenden sind. Durch Abschirmung ist der Abstrahlwinkel auf max. 70 Grad zu beschränken. Nächtliche Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, wo möglich sollen Bewegungsmelder eingesetzt werden. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist nicht gestattet.

Zugseile für Fahnenmasten sind innenliegend anzubringen.



## 2.5 Gestaltung baulichen Anlagen

- GE
  - Gebäude sind bis zu einer Gesamthöhe von 15,00 m über 333,00 m ü NN zulässig. Eine zusätzliche Höhenbegrenzung besteht im Bereich der Richtfunktrasse (siehe Plankarte).
  - Es sind alle Dachformen innerhalb Grenzen des Maßes der baulichen Nutzung zulässig.  
Dächer müssen begrünt und/oder mit PV-Anlagen versehen werden. Die Begrünung kann bei der Berechnung der Regenrückhaltung in Form des Abflussbeiwertes angesetzt werden.  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Flachdächern sowohl begrünt als auch eine PV-Anlage aufgeständert möglich ist.
  - Es sind alle Fassadenarten innerhalb der Grenzen des Maßes der baulichen Nutzung zulässig. Fassaden müssen begrünt werden.
  - Werbeanlage sind auf die umgebende Bebauung abzustimmen.  
Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- SO
  - PV-Module sind bis 5,50 m über Urgelände zulässig.  
Cadmiumhaltige Module sind nicht zulässig.
  - Gebäude (z.B. Schalthaus, Trafostation) sind nur in direktem Funktionszusammenhang mit der PV-Anlage und mit einer max. Gesamthöhe von 3,0 m über Urgelände und einer Grundfläche von 10,0 m<sup>2</sup> zulässig.

## 2.6 Erschließung

Die Bemessung von privaten Abwasser- und Oberflächenwasseranlagen ist mit der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

### • **Abwasser**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem mittels Anschluss an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Uffenheim.

Gewerbliche Abwässer sind vor Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz entsprechend der gesetzlichen Vorgaben vorzubehandeln. Die Einleitung von gewerblichen und industriellen Abwässern bedarf der einer gesonderten Genehmigung gemäß der städtischen Entwässerungssatzung.

Je nach Art des Bauwerbers/ Betriebes ist eine innerbetriebliche Vorbehandlung der Abwässer vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz erforderlich.

### • **Oberflächenwasser und Regenrückhaltung**

Oberflächenwasser darf der Kreisstraße nicht zugeleitet werden.

Das Oberflächenwasser der gewerblichen Flächen wird über geeignete, private Rückhaltemaßnahmen in offene Gräben eingeleitet.

Die Rückhaltebecken sind naturnah und amphibienfreundlich zu gestalten (sehr flache Böschungsneigung).

Rückhaltebecken auf den Grundstücken:

Auf den Grundstücken sind Rückhaltebecken in der Form eines naturnahen Teiches, wie folgt, herzustellen.

Berechnungsgrundlage:       ATV-Arbeitsplatz A117 „Bemessung von  
Regenrückhalteräumen“ Ausgabe 2013

Niederschlagsereignis: Wiederkehrzeit 10 Jahre

Rückhaltevolumen auf  
Privatgrundstücken:    100 % des erforderlichen Rückhaltevolumens

Bei der Berechnung der Oberflächenwasserableitung dürfen begrünte Dachflächen und wasserdurchlässig befestigte Freiflächen in Ansatz gebracht werden.

### • **Zisternen**

Es wird der Bau von Zisternen zur Regenwassernutzung für die Erhaltung und Pflege der Grünanlagen empfohlen.

### • **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Uffenheim.

### • **Straße**

Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße und davon abgehende Flurwege. Eine Zufahrt direkt von der Kreisstraße ist unzulässig.

Vor den Einfahrten bzw. Schranken ist ein Stauraum von mind. 10,00 m freizuhalten (Abstand Tor - Straßenraum).



Der Einmündungsbereich der Erschließungsstraße ist mit Ausrundungsradien von mind. 8 m und einer Fahrbahnbreite von 5,50 m an die Kreisstraße anzuschließen. Im Einmündungsbereich ist auf ausreichende Sichtverhältnisse zu achten. Das Sichtdreieck muss mind. 3,0 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße eine Länge von 120 m haben.

In diesem Bereich dürfen parallel zur Kreisstraße nur hochstämmige Bäume gepflanzt werden, keine Hecken oder Büsche.

Gemäß RPS müssen die Bäume einen Mindestabstand von 7.0 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße haben. Die Bauverbotszone nach dem BayStrWG ist zu beachten.

- Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 2.7 Emissionen

- **Schallschutz**

Aus den schalltechnischen Berechnungen ergeben sich für die Gewerbefläche die folgenden maximal zulässigen Emissionskontingente tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr):

Gewerbefläche	maßgebliche Bezugsfläche in m <sup>2</sup>		Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)		
			L <sub>EK, tags</sub>	L <sub>EK, nachts</sub>	
GE		9.018		65	54

Für die so definierten Richtungssektoren können gemäß DIN 45691, Abschnitt A.2, folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente (L<sub>EK,zus</sub>) festgesetzt werden:

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, Anhang A.2	
	Anfang	Ende	L <sub>EK,zus</sub> in dB	
			tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
A	134	162	0	0
B	162	215	0	4

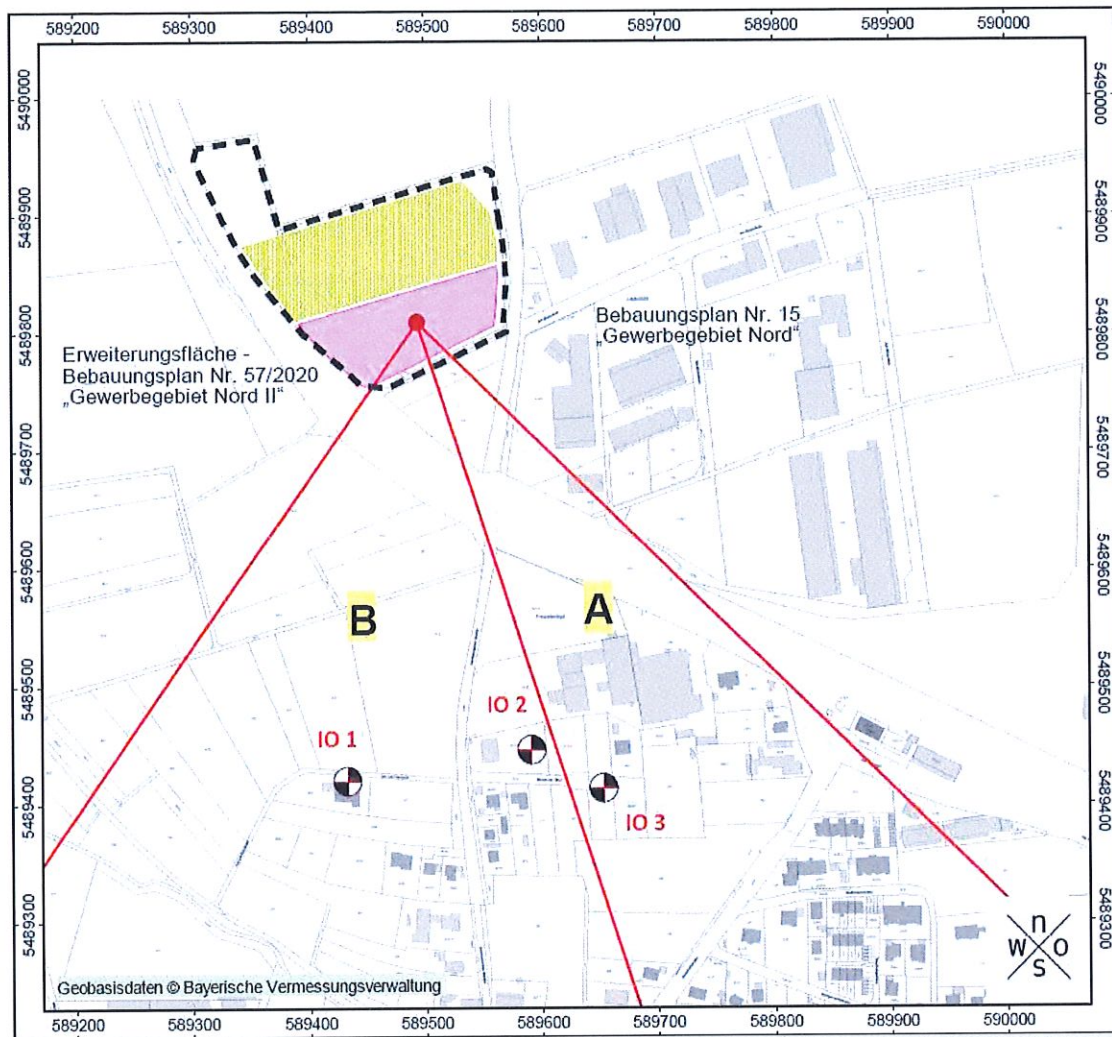
Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem:

32U-E-589494-N-5489809

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

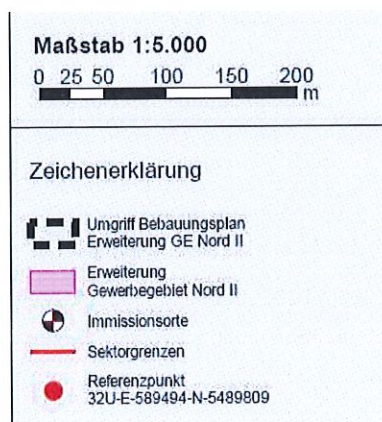
Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 57/2020  
„Gewerbegebiet Nord II“



SoundPLAN - Version 8.2 / 02.08.2022  
Kontingentierung/15/31.01.2022

Richtungssektoren





- **Blendschutz**

Das erstellte Blendgutachten (Licht-Immissionsgutachten vom Juli 2021 Dipl.-Ing. Jens Teichelmann) und dessen aktualisierte Fassung vom 05.08.2022, lässt keine Störungen der Verkehrswege sowie der östlich bis südlich der Anlage liegenden Bebauung des Gewerbegebietes erwarten.

Die Modulausrichtung der PV-Anlage ist zwingend gemäß den Vorgaben des Blendgutachtens auszuführen. Dies sichert die umliegenden Immissionsorte gegenüber der Blendwirkung ab.

## **2.8 Festsetzungen der Land- und Forstwirtschaft**

Auf die entsprechenden gesetzliche Abstandsflächenregelungen bezüglich Verschattung von ackerbaulich genutzten Flächen ist bei der Ausführung zu achten.

## **2.9 Brandschutz**

Für den baulichen Brandschutz ist der Vorhabensträger verantwortlich. Die eventuell erforderliche Wassermenge ist rechnerisch und zeichnerisch im Bauantrag nachzuweisen.

## **2.10 Denkmalpflege**

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden; Die Bauarbeiten sind bei archäologischen Funden sofort einzustellen.

## **2.11 Vermeidungsmaßnahmen**

(Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)

Im Folgenden sind die Vorkehrungen zur Vermeidung aufgezählt, die durchzuführen sind, um Gefährdungen der hier einschlägigen, geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

- **Vermeidungsmaßnahme V1 zeitliche Einschränkung der Bodenarbeiten:**

Um eine erhebliche Störung bodenbrütender Vogelarten zu vermeiden, dürfen Bodenarbeiten nur außerhalb der Eiablage- und Nestlingszeit durchgeführt werden, d.h. Mitte August bis Mitte März.

- **Vermeidungsmaßnahme V 2:** Der Beginn der Bodenarbeiten ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld (innerhalb von 20 m ab Baufeldgrenze) nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente auf Bruten vorhanden sind. Wenn nicht zu vermeiden ist, dass der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der in V 1 genannten Zeitspanne liegt, ist eine **ökologische Baubegleitung** notwendig: Beobachtungen eines Fachmanns müssen sicherstellen, dass kein Verbotstatbestand eintritt, d.h. die Planfläche mit mindestens 20 m im Umgriff ist auf Bruten abzusuchen und das **Ergebnis der Naturschutzbehörde mitzuteilen**. Mit ihr ist auch das weitere Vorgehen bei Vorhandensein von Brutstätten abzusprechen.

- **Vermeidungsmaßnahme V 3:** Wenn der Beginn der Bodenarbeiten nach Anfang März liegt, wird im Frühjahr, sobald die Flächen frostfrei sind, eine **Schwarzbrache**

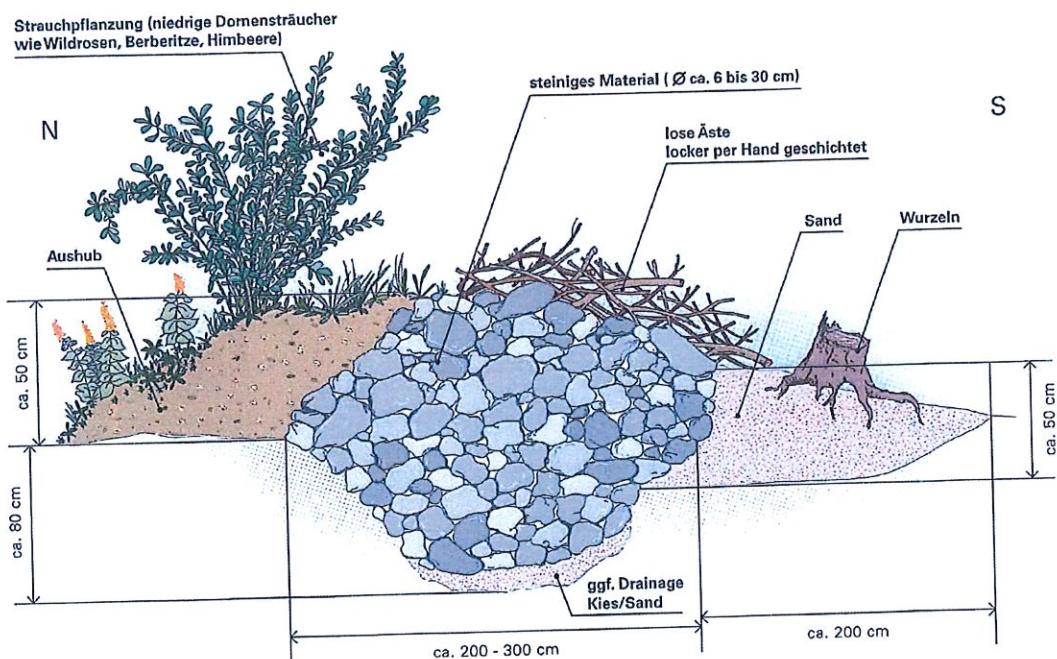


durch Pflug, Grubber oder Egge hergestellt. Der Arbeitsgang muss in einem Abstand von 7 Tagen bis zum Baubeginn (maximal bis Mitte Juli) wiederholt werden.

- **Vermeidungsmaßnahme V 4: Bodenarbeiten sind ohne große zeitliche Unterbrechungen durchzuführen**, entstehende Sand- und Erdhaufen sind möglichst zügig einzuebnen, damit sie nicht von relevanten Tierarten, vor allem Zauneidechsen, besiedelt werden.
- **Vermeidungsmaßnahme V 5:** Eine beleuchtete **Nachtbaustelle** ist in der Flugzeit der Fledermäuse von 1. April bis 15. Oktober nicht gestattet, um Kollisionen mit Fahrzeugen und Totschlag durch Baugeräte zu vermeiden.
- **Vermeidungsmaßnahme V 6:** Eine Beleuchtung der Anlage ist insektenfreundlich zu gestalten, auch, um keine Fledermäuse anzulocken, siehe z.B. [www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen](http://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen).

Zusätzlich zu vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen soll als Angebot für potentiell vorkommende Reptilien und als Gestaltungselement und Eingriffsreduzierung in der Nähe der Bahngleise in Ausgleichsfläche A1 eine sog. Reptilienburg gem. nachfolgender Prinzipskizze errichtet werden.

#### Querschnitt durch ein Zauneidechsenersatzhabitat

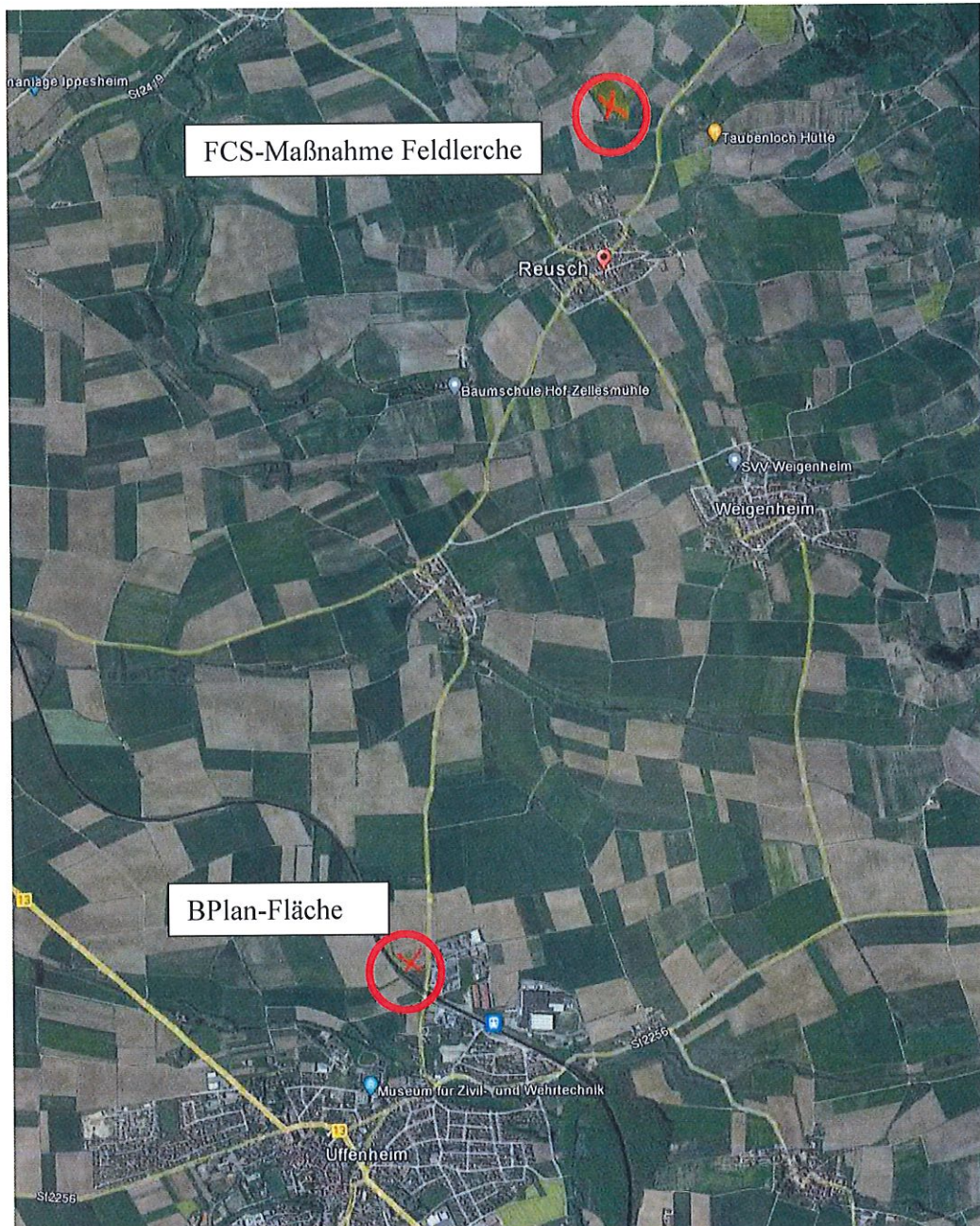




## 2.12 Artenschutzrechtlicher Ausgleich/ FCS-Maßnahmen

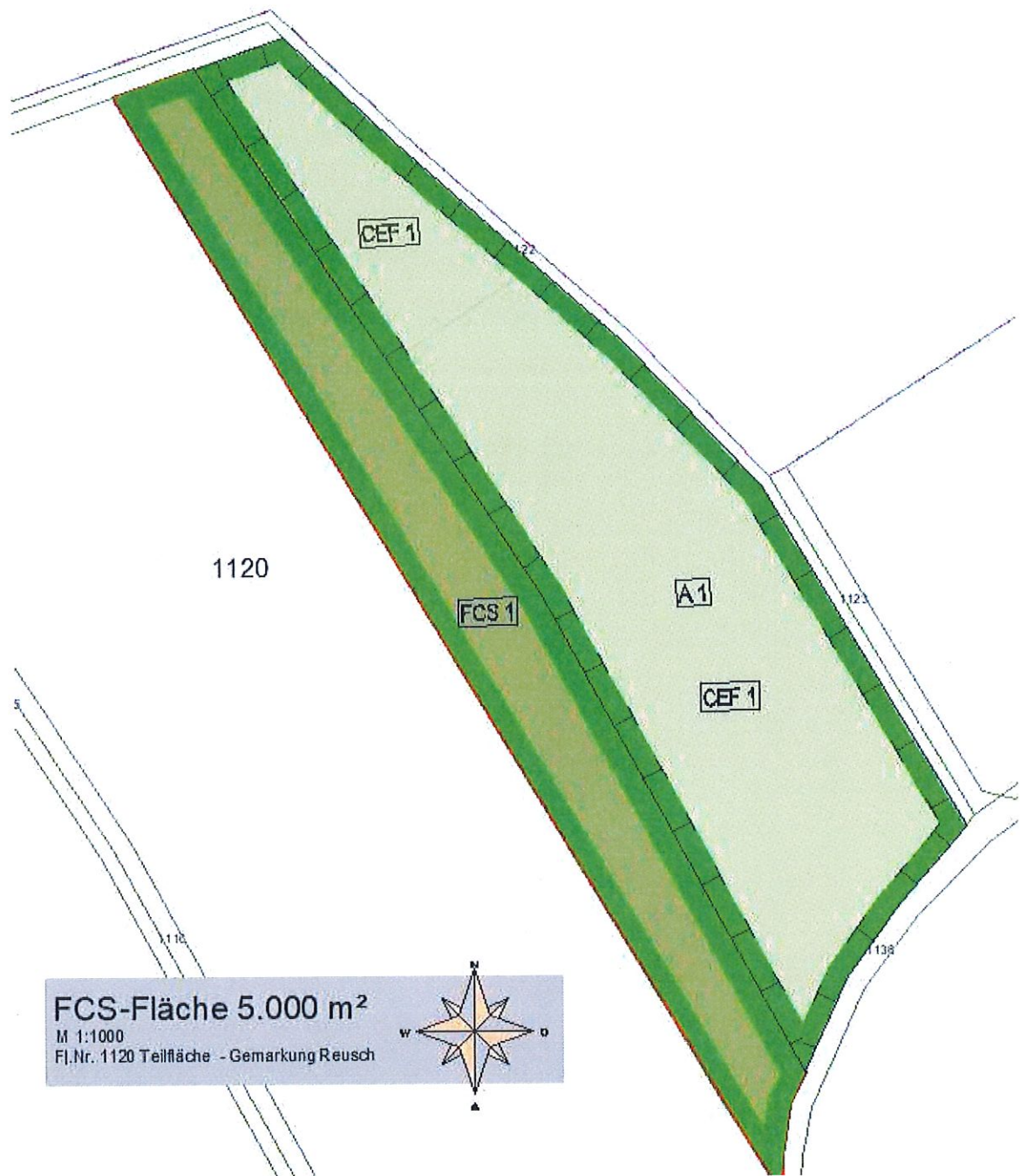
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Als FCS-Maßnahme für die betroffene Art Feldlerche ist die Anlage von 5.000 m<sup>2</sup> Blüh- und Brachestreifen auf Fl.Nr. 1120 Gemarkung Reusch, Gemeinde Weigenheim herzustellen, und solange zu erhalten und pflegen wie der Eingriff (PV-Anlage) vorhanden ist. Da die Ausgleichsfläche weiter als 2 km vom Eingriffsort und damit nicht mehr im räumlich-funktionalen Zusammenhang liegt, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.



Übersichtslageplan





Folgende Punkte sind bei der Anlage zu beachten:

- Direkter Anschluss an die vorhandenen CEF-Fläche der Gemeinde Reusch
- lückige Aussaat vorgesehen, um Rohbodenstellen bewusst zu erhalten.
- Kein Dünger – und PSM-Einsatz
- keine mechanische Unkrautbekämpfung



Die Herstellung der Blühfläche erfolgt im Anschluss an die Fläche der Gemeinde Reusch mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland), wobei nur die Hälfte der angegebenen Aufwandsmenge auszubringen ist, um einen eher lückigen Bewuchs herzustellen. Zu verwenden ist eine regionale Saatgutmischung, z. B. die Mischung 23 „Blühende Landschaft“ der Fa. Rieger-Hofmann oder eine vergleichbare Mischung eines anderen Herstellers. Für die Ansaat wird auf das Merkblatt

„Blühflächen. Das A und O der Aussaat“ der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) verwiesen.

Zur Abgrenzung der FCS-Fläche zur weiterhin landwirtschaftlich genutzten Fläche im Westen sind hier im Abstand von ca. 20 m zehn Pflöcke einzuschlagen, die die Geländeoberkante um ca. 60 cm überragen.

Die langfristige Pflege der FCS-Fläche erfolgt durch Grubbern von jeweils der Hälfte der Fläche im Abstand von 2 Jahren, beginnend drei Jahre nach der Herstellung der Fläche. Das

Befahren der Fläche außer zu den genannten Bearbeitungsgängen, der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Ziel der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen ist ein Mosaik unterschiedlicher Bewuchsstrukturen und -höhen in Verbindung mit offenem Boden ohne regelmäßige Befahrung, um hier für Feldlerchen geeignete Habitate zu schaffen.

Da es sich um eine FCS-Maßnahme handelt, ist diese zeitlich vor dem Baubeginn umzusetzen, damit sie bei Baubeginn funktionsfähig ist und als Ersatzhabitat für Feldlerchen dienen kann. Dies ist durch Expertenkontrolle zu überprüfen und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

## **2.13 Naturschutzfachlicher Ausgleich / Ausgleichsfläche**

(Naturschutzfachlicher Ausgleich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bay.StMi für Landesentwicklung und Umweltfragen)

Als Ausgleichsmaßnahme sind folgende in der Plankarte örtlich festgelegte Maßnahmen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

### **• A1 nördliche Teilfläche der Fl.Nr. 3144**

Anlage einer Blühfläche mit Streuobstpflanzung (Hochstamm) ergänzend zu vorhandenem seitlichem Grünbestand. Die Ausgleichsfläche darf nicht umzäunt werden.

Auf der Ausgleichsfläche ist eine mehrjährige, autochthone Blümmischung anzusähen, die außerhalb der Brutzeiten von Ackervögeln extensiv 1-2 mal jährlich gemäht (1. Mahd erst ab 15.06., Abräumen des Mähgutes) wird und auf Dauer zu erhalten ist. Regionales Saatgut bzw. Pflanzgut muss aus dem Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken stammen.

Saatgutvorschlag: Blumenwiese für die freie Landschaft, Fa. Rieger-Hofmann  
Auf der Fläche sind mind. 15 Streuobstbäume (Hochstamm) mit ca. 12 m Abstand zueinander und zu angrenzenden Grünbeständen fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Es wird ein jährlicher wechselnder Altgrasstreifen auf 5-10 % der Fläche empfohlen. Auf Mulchen und Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Für die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche wird die Beauftragung eines Sachverständigen empfohlen.

- **A2 nord-östlichen Teilfläche der Fl.Nr. 3130**

Anlage einer Blühfläche. Die Ausgleichsfläche darf nicht umzäunt werden.

Auf der Ausgleichsfläche ist eine mehrjährige, autochthone Blütmischung anzusähen, die im zeitigen Frühjahr auf 50 % der Fläche und außerhalb der Brutzeiten von Ackervögeln geschnitten (Abräumen des Schnittguts) wird.

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und regelmäßig alle 5-10 Jahre neu anzulegen.

Regionales Saatgut bzw. Pflanzgut muss aus dem Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken stammen.

Saatgutvorschlag: Schmetterlings- und Wildbienensaum, Fa. Rieger-Hofmann

Auf Mulchen und Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Für die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche wird die Beauftragung eines Sachverständigen empfohlen.

### **3. Nachrichtliche Hinweise**

- Grundwasser und Grundwasserflurabstand

Das Planungsgebiet ist im südlichen Bereich der Flurstücke 3130 und 3144 durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserstand befindet sich im betroffenen Gebiet weniger als 3 Meter unter GOK.

Bei hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten von Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen (z. B. wasserdichte Wannen). Wird bei der Erschließung oder Bebauung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

- Richtfunktrasse

Durch das Plangebiet führen 4 Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG s hindurch. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 508553470\_508553471 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 23 m und 53 m über Grund (siehe Plankarte). Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m eingehalten werden. Da die Bauhöhen im GE auf 15 m über Grund begrenzt sind, wird die Richtfunktrasse nicht tangiert.

- Monitoring

Für das Monitoring ist gem. städtebaulichem Vertrag ein entsprechendes Konzept in Absprache mit einem beauftragten Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim zu erarbeiten und der Stadt vor Baubeginn vorzulegen