

STADT GREDING



BEBAUUNGSPLAN NR. 51
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS

GEWERBEGEBIET „KREUZFELD“

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 16.09.2020

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 Greding 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 Nr. 51 mit integriertem Grünordnungsplan für das

Gewerbegebiet „Kreuzfeld“

per Satzungsbeschluss am 16.09.2020.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 105 (Teilfläche), 107 (Teilfläche), Fl.-Nr. 108 und Fl.-Nr. 109 (Teilfläche), Gemarkung Herrnsberg, Stadt Greding.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 5,84 ha. Es gilt die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Kreuzfeld“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 13.09.2018 ausgearbeitete und letztmalig am 16.09.2020 geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt. Des Weiteren beigefügt ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros ÖkoloG, Dipl.-Biol. Richard Radle, Roth, September 2018.

§ 3 Inkrafttreten

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

Greding, den _____

Manfred Preischl, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 51 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet „Kreuzfeld“

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 für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in die Gewerbeeinheit integriert sind.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Diskotheken o. Ä.) sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

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, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten. Für Grenzbebauung durch Garagen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO. Straßenseitige Grenzbebauung für Garagen ist nicht zulässig.

1.5 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Stellplätze sowie Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen. Hierzu gehören auch private Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung (z. B. Zisternen, sonstige Rückhalteeinrichtungen, Mulden-Rigolen-Systeme etc.).

1.6 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.

1.7 Kreisstraße RH 28

Entlang der Kreisstraße RH 28 gilt zum Gewerbegebiet eine Bauverbotszone von 15 m Breite. Diese ist grundsätzlich von allen baulichen Anlagen und Pflanzungen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen und Pflanzungen, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig sind.

Unmittelbare Zufahrten von den Gewerbegrundstücken auf die Kreisstraße RH 28 sind nicht zulässig. Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz zu erfolgen.

1.8 Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen für Verkehrsanlagen dürfen, außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art (Ausnahme Hochstämme) und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 12,0 m. Bezugspunkt ist die mittlere Fahrbahnhöhe im Einfahrtsbereich des jeweiligen Gewerbegrundstücks.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 9,0 m. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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

2.2 Dächer, Dacheindeckung

Dachform und Dacheindeckung sind frei wählbar.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude dürfen den First des Gebäudes nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylone, etc.) dürfen eine Höhe von maximal 9,00 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Von Leucht- und anderen Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke und die Kreisstraße RH 28 ausgehen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone zur Kreisstraße RH 28 unzulässig.

2.4 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Zäune bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,80 m, massive und gemauerte Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Im Übrigen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2.5 Geländemodellierung, Böschungen, Stützmauern

Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern auf den Gewerbegrundstücken dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Böschungsflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Zur freien Landschaft, zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Erschließungsstraßen 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 jeden Baum 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 im südwestlichen Geltungsbereich sind die an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzbestände fachgerecht nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung als Randeingrünung auf öffentlichen Flächen

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs entlang der Kreisstraße RH 28 ist auf öffentlichem Grund eine Baumreihe aus hochstämmigen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen aus der Pflanzliste „Laubbäume“ als Randeingrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat sich an der Planzeichnung zu orientieren, Abweichungen sind in begründeten Fällen zulässig. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 10 m, höchstens aber 15 m betragen. Der Pflanzabstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße RH 28 muss außerorts mindestens 8,50 m betragen. Entlang der Kreisstraße können auch kompaktkronige Sorten verwendet werden. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt 5,00 m.

Im Unterwuchs ist Wiese mit einem hohen Anteil an Wildblumen/Kräutern anzusäen und extensiv als Blühwiese zu pflegen. Alternativ ist die Entwicklung eines extensiv gepflegten Saumstreifens zulässig. Die Unterpflanzung mit einzelnen, niedrigen standortheimischen Sträuchern ist zulässig.

Pflanzgebot B – Baumpflanzungen mit Standortbindung als Randeingrünung auf privaten Flächen

Entlang des nördlichen, nordöstlichen und südöstlichen Randes des Geltungsbereichs ist auf privaten Flächen eine Baumreihe aus mittel- bis großkronigen Laubbäumen aus der Pflanzliste „Laubbäume“ als Randeingrünung zur freien Feldflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat sich an der Planzeichnung zu orientieren, Abweichungen sind in begründeten Fällen zulässig. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 10 m, höchstens aber 15 m betragen. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt 5,00 m.

Pflanzgebot C – Baumpflanzung mit Standortbindung als Straßenbegleitpflanzung auf öffentlichen Flächen

Entlang der inneren Erschließungsstraße des Baugebietes sind gemäß Planzeichnung Straßenbegleitbäume aus der Pflanzliste „Laubbäume“ zu pflanzen. Die genauen Standorte an der Erschließungsstraße sind variabel in Abhängigkeit von den letztendlich im Rahmen der Erschließung hergestellten Grundstückszufahrten. Die Pflanzflächen sind anzusäen. Unterpflanzung mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen ist zulässig.

Pflanzgebot D – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 500 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze aus der Pflanzliste „Laubbäume“. Zur Gliederung von Stellplätzen können auch kompaktkronige Sorten verwendet werden.

Ein zeichnerischer Nachweis der Einhaltung der Pflanzgebote B und D mit Angaben zu Pflanzstandorten und Gehölzen 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 „Eingrünende Gehölzpflanzung“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Hochstämme (mittel- bis großkronige Baumarten):

- | | |
|----------------------|---------------|
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Betula pendula | Sand-Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Straucharten:

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| - Amelanchier ovalis | Heimische Felsenbirne |
| - Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| - Rosa arvensis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Pflanzliste „Laubbäume“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Laubbäume:

- | | |
|----------------------|--|
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland'/'Deborah') |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Tilia cordata | Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' / 'Erecta' oder 'Roelvo') |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt und dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kreuzfeld“ zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Maßnahme A1: Grünlandextensivierung und Strukturanreicherung westlich Österberg

Auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 153, Gemarkung Österberg, wird durch Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung eine naturschutzfachliche Aufwertung erzielt. Bei der Aufwertung und Gestaltung der Fläche werden die Habitatsprüche der Feldlerche berücksichtigt, um die CEF-Maßnahme 1 im Osten der Fläche integrieren zu können.

Die Nutzung der Fläche wird extensiviert. Der Hauptanteil der Fläche ist künftig als extensives Grünland zu bewirtschaften. Die Ackerflächen sind mit einer regionalen, kräuterreichen Grünlandsaatgutmischung der Herkunftsregion 14 – Fränkische Alb anzusäen, die Grünlandflächen sind durch zielgerichtete Pflege zu extensivieren.

Am westlichen Rand wird eine Obstbaumreihe mit 11 Obstbäumen alter, heimischer Sorten gepflanzt. Alternativ sind auch Wildobstbäume der nachfolgenden Pflanzliste zulässig. Im Unterwuchs ist durch Sukzession bzw. Initialansaat mit einer entsprechenden kräuterreichen Saatgutmischung der Herkunftsregion 14 ein Gras-Kraut-Saum zu entwickeln.

Zur Strukturanreicherung sind Sand-/Lesesteinhaufen und/oder Wurzelstöcke am Rand der Fläche anzulegen.

Im östlichen Teil der Fläche sind mehrere Dauerbrache-/Blühstreifen für die Feldlerche anzulegen. Des Weiteren sind auf den dazwischen liegenden Grünlandflächen kurzrasige Fehlstellen bzw. vegetationsarme und -freie Rohbodenflächen zu integrieren (vgl. CEF1)

Die konkrete Umsetzung ist vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer Fachkraft aus dem Bereich der Ornithologie abzustimmen.

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammlänge 1,8 m, StU mind. 14-16 cm.

Malus domestica (Apfel), z. B. in folgenden Sorten:

- 'Jakob Fischer'
- 'Landsberger Renette'
- 'Roter Eiserapfel'

Pyrus communis (Birne), z. B. in folgenden Sorten:

- 'Oberösterreichische Weinbirne'
- 'Neue Poiteau'

Prunus domestica (Zwetschge), z. B. in folgenden Sorten:

- 'Fränkische Hauszwetschge'
- 'Schönberger Zwetsche'

Wildobstbäume

- *Malus sylvestris* Wild-Apfel
- *Prunus avium* Vogel-Kirsche
- *Pyrus pyraster* Wild-Birne
- *Sorbus torminalis* Elsbeere

Folgende Pflegevorgaben sind zu berücksichtigen:

- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

- Grünland in den ersten Jahren 2-3 x pro Jahr mähen, Mahdgut abtransportieren
- anschließend Mahd 1-2 x pro Jahr, ab dem 15. Juni
- in den ersten zehn Jahren etwa alle zwei Jahre Erziehungsschnitt an Obstbäumen durchführen
- ab dem zehnten Standjahr der Obstbäume etwa alle vier Jahre Erhaltungsschnitt durchführen
- beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- der Saumstreifen ist in mehrjährigem Rhythmus zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Pflege der Dauerbrache-/Blühstreifen sowie der Fehlstellen vgl. CEF 1

Die Maßnahme umfasst eine anrechenbare Fläche von 6,46 ha. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 51 Gewerbegebiet „Kreuzfeld“ wird eine Fläche von 4,32 ha als Ausgleichsfläche herangezogen. Die verbleibenden 2,14 ha können dem Ökokonto der Stadt Greding gut geschrieben werden.

3.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1 – Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit

Um eine Beschädigung oder Zerstörung potenziell vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten boden- und gehölzbrütender Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodung bzw. dem Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

(Hinweis:

Maßnahme V2 – Erhalt der Hecken und Gehölzstrukturen an der RH 28 außerhalb des Geltungsbereichs - vgl. Begründung Kap. 6.1)

Maßnahme V3 – Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 m²) errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

3.5 CEF-Maßnahmen

Maßnahme CEF1 – (Feldlerche, Wiesenschafstelze) Anlage und dauerhafte Unterhaltung von optimierten Brachestreifen (Dauerbrache/Blühstreifen und Schwarzbrache) auf 1,0 ha – Herstellen von Habitatstrukturen für Feldlerche und Wiesenschafstelze

- Streifige Umsetzung mind. 20 Meter breit , mind. 50 Meter lang
- Optimierter Brachestreifen bei 20 Metern Breite:
10 Meter breiter Dauerbrachestreifen/Blühstreifen, Mahd (ab 1. September)

- mit Mähgutabfuhr alle zwei Jahre
10 Meter Schwarzbrachestreifen: Pflügen und Eggen jährlich Ende März
- Allgemeine Voraussetzungen:
 - > Blühstreifen – Lückige Aussaat, autochthones Saatgut
 - > Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
 - > Lage in der Ackerflur:
 - Hanglagen nur bei übersichtlichem oberem Teil
 - > streifenförmige Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-) Wegen
 - > Abstand der Maßnahmen zu Vertikalstrukturen
 - 50 m (Einzelbäume),
 - 120 m (Baumreihen, Feldgehölze 1-3 ha) und
 - 160 m (geschlossene Gehölzkulisse),
 - 100 m zu Stromleitungen (Mittel- und Hochspannungsleitungen) sowie
 - 50 m zu Flächen der Freizeit-Nutzung (z.B. Kinderspielplätze, Sportplätze, Parkplätze, Kleingartenkolonien)

Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population bodenbrütender Vogelarten zu vermeiden, sind laut saP für die nachgewiesenen 5 Brutpaare insgesamt 1 ha optimierte Brachestreifen anzulegen. In Abstimmung mit der UNB wird die CEF-Maßnahme im östlichen Teil der Ausgleichsmaßnahme A1 integriert (Fl.-Nr. 153, Gemarkung Österberg). Aufgrund der umgebenden Waldflächen ist die Fläche suboptimal.

Auf der Fläche werden 3 Dauerbrache-/Blühstreifen mit jeweils etwa 20 m Breite angelegt. Innerhalb des Grünlands werden etwa 14 kurzrasige Fehlstellen bzw. vegetationsarme/-freie Rohbodenflächen mit jeweils etwa 20 m² Größe integriert. Die konkrete Umsetzung ist vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer Fachkraft aus dem Bereich der Ornithologie abzustimmen. Die Blüh-/Brachestreifen sowie die Fehlstellen sind fachgerecht zu pflegen. Die genaue Lage kann innerhalb der Fläche variieren.

Die Anlage und Pflege der Blühstreifen orientiert sich an den Aussagen des Leitfadens Rebhuhnschutz¹ bzw. der Anleitung zur Bewirtschaftung strukturreicher Blühstreifen². Alternativ ist die Anlage von Wechselbrachen nach Angaben des Schreibens der Regierung von Mittelfranken (24.07.2018) zulässig

Die Blühstreifen umfassen eine Fläche von etwa 1,02 ha, dazu kommen die etwa 14 Fehlstellen mit einer Fläche von etwa 0,03 ha sowie die Strukturanreicherung durch die Ausgleichsmaßnahme A1. Damit wird die Maßnahme trotz der suboptimalen Lage zwischen den Waldflächen insgesamt als geeignet und ausreichend bewertet.

¹<http://www.rebhuhnschutzprojekt.de/Leitfaden%20Rebhuhnschutz%20vor%20Ihrer%20Haustuer%20November%202017%20aktualisiert.pdf>

²https://www.ml.niedersachsen.de/download/86208/Strukturreiche_Bluehstreifen_-_Anleitung_zur_Bewirtschaftung.pdf

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Es ist beabsichtigt, alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsräumen zu verlegen.

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. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden 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 Wendemöglichkeit für Lkw

Aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten für Lkw im ersten Bauabschnitt des Gewerbegebietes „Kreuzfeld“ (Minimierung der Flächenversiegelung) sind von den Bauwerbern ausreichende Wendemöglichkeiten für Lkw auf den Gewerbegrundstücken zu schaffen. Für Müllabfuhr, Rettungsdienst, Feuerwehr etc. wird der vorhandene Feldweg an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zu einer provisorischen Ringverbindung in Schotterbauweise ausgebaut.

4.3 Regenwassernutzung

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.

Der Überlauf der Zisternen kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Auf die Trinkwasserverordnung wird hingewiesen. Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt.

Wegen der außergewöhnlichen topographischen Situation im direkten Vorfeld der Spornlage, auf der die WTD liegt und auf der eine vorgeschichtliche Besiedlung fast zwingend anzunehmen ist, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Stadt Greding veranlasst in Abstimmung mit dem BLfD im Vorfeld der Erschließung eine archäologische Sondierung zur Beurteilung, ob und in welchem Umfang Bodendenkmäler vorhanden sind.

4.7 Immissionsschutz

4.7.1 Lärmemissionen

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Anbaubereich an die Kreisstraße RH 28 sollten schutzbedürftige Betriebsräume (Büros, Sozialräume etc.) und insbesondere schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn- u. Schlafräume, Wohnküchen etc.) von künftigen Betriebswohnungen mit offenbaren Fenstern aus Schallschutzgründen nicht angeordnet werden. Stattdessen sollten diese Räume entsprechend lärm- bzw. straßenabgewandt in Richtung Osten ausgerichtet werden.

4.7.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern eventueller Betriebsleiterwohnungen hinzunehmen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

4.8 Schutzbereich der Wehrtechnischen Dienststelle der Bundeswehr (WTD 81)

Das geplante Gewerbegebiet „Kreuzfeld“ liegt innerhalb des Schutzbereichs der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 81) der Bundeswehr.

Nachstehende Beschränkungen und Auflagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu beachten. Für nachstehende Vorhaben und bauliche Veränderungen innerhalb des Schutzbereichs besteht eine Genehmigungspflicht durch die Schutzbereichsbehörde der Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München:

1. Änderung oder Beseitigung von baulichen oder anderen Anlagen oder Vorrichtungen, die über oder unter der Erdoberfläche errichtet sind,
2. Änderung von Gewässern,
3. Veränderung der Bodengestaltung, außer der landwirtschaftlichen Nutzung (§ 3 Abs. 1 SchBG),
4. Hochbauten und Anlagen aller Art mit mehr als 3 Stockwerken (13 m über Erdgleiche),

5. Hochspannungsleitungen aller Art,
6. Niederspannungsleitungen aller Art mit Ausnahme im Gebiet der Stadt (Gemarkung) Greding
7. Elektrische Bahnen,
8. Fernsprechleitungen der Telekom und anderer ziviler Fernmeldeunternehmen,
9. Kommerzielle Funk-, Sende- und Empfangsanlagen,
10. Flugsicherungsanlagen,
11. Fabrikationsstätten und Institute mit
 - a) industriellen HF-Anlagen wie HF-Glühanlagen, HF-Härteanlagen, HF-Trocknungsanlagen, HF-Prüfsendern oder ähnlichen Anlagen
sowie
 - b) HF-Anlagen von Instituten.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die WTD 81 auf ihrem Gelände Funksende-/Empfangssysteme im elektromagnetischen Spektrum betreibt und erprobt. Die hierbei gesetzes- und vorschriftenkonform ausgesendeten elektromagnetischen Felder sowie potenzielle Lärmeinwirkungen aufgrund der Tätigkeiten der WTD 81 sind von den zukünftigen Grundstückseigentümern und sonstigen Personen im Gewerbegebiet hinzunehmen.

Ausgefertigt:

Greding, den _____

Manfred Preischl, 1. Bürgermeister