



INGRIFFSBEREICH - Waldrodung

ZEICHENERKLÄRUNG

- A Festsetzungen**
- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche
 - Vorbahenbereich
 - Richtfunktrasse mit Schutzzone

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 4 BauGB.

- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze
- Straßengrenzlinie
- Verkehrsflächen
- Fläche für Trafostation

Öffentliche Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Graben) - § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB, gleichzeitig öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Kanalisationen / Steg für verkehrliche Verbindungen von der Julius-Hofmann-Straße zu den geplanten Verkehrsflächen im Vorbahenbereich) - § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB

Öffentliche Flächen für Wald - § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aufforstungs- und Ausgleichsfläche A1 (siehe Textziffer A 2a)

Aufforstungs- und Ausgleichsfläche A2 (siehe Textziffer A 2b)

B Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- Gebäude bestehend
- Baugrenze aufgehoben
- Flurnummer

TEXTTEIL:

A Festsetzungen

A 1 Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

a Der beliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bestehend aus

- Übersichtsplan vom 10.09.2020 (Teil 1)
- Freiflächenplan vom 10.09.2020 (Teil 1a)
- Entwässerung vom 10.09.2020 (Teil 1b)
- Gebäudeansichten vom 10.09.2020 (Teil 1c)
- Baubeschreibung vom 10.09.2020 (Teil 2)

ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

b Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden im Rahmen allgemeinen festgesetzter baulicher oder sonstiger Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

c Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung für Gewerbe- und Industriegebiete.

d Im Vorbahenbereich ist auf der gesamten Rodungsfläche der vorhandene Waldböden (Waldböden) mit samt seiner Flora fachgerecht auszubauen und auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 an geeigneter Stelle ebenso fachgerecht wieder auszubringen. Die Umsetzung vorgedundener geschützter Tierarten in geeignete Habitate außerhalb der Eingriffsfäche erfolgt durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Textziffer A 3d).

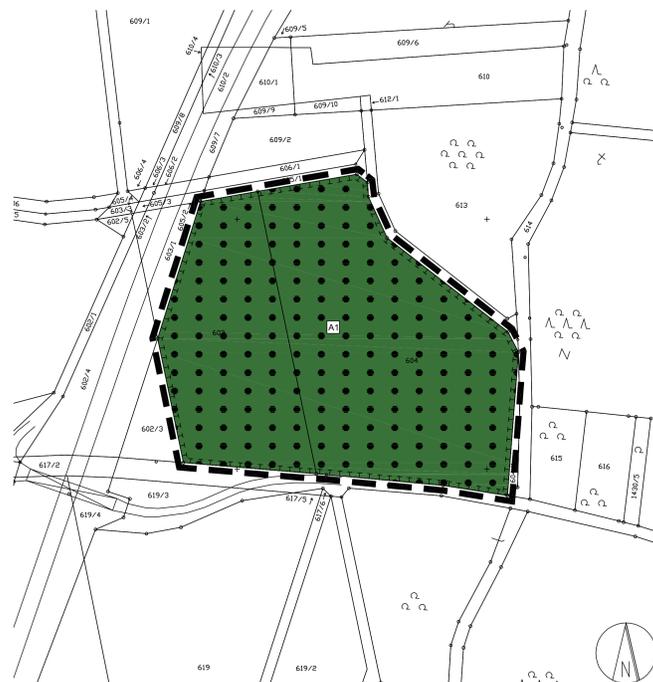
e Die gesamten Grünflächen im Plangebiet sind umzubrechen und mit einer Regiosaatgutmischung aus der Herkunftsregion (Ursprungsgebiet) 11 in der Ausprägung einer Salber-Grahhahnenweide mit einem Mindeststängelanteil von 50% einzusäen. Die Flächen sind mindestens einmal jährlich, frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni zu mähen. Bei Bedarf 2. Schnitt ab 15. September. Das Mähgut ist zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Auf der Fläche sind jährlich alternierende Brauchschnitte zu erhalten.

f Für die Beleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich insektenfreundliche warmweiße LED- oder Gebliedertleuchten zu verwenden.

A 2 Bereich einzelner einbezogener Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB – Ausgleichsflächen

a Die Aufforstungs- und Ausgleichsfläche A1 liegt in einem externen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans ca. 2,75 km südöstlich der Eingriffsfäche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 603 und 604 der Gemarkung Gochsheim. Ihre Größe beträgt 13.500 m². Die Fläche ist in der Kernzone aufzuforsten und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Teilbereichen durch Schaffung von Waldmänteln, Krautbäumen und ökologisch wirksamen Sonderstrukturen dargestellt aufzuwerten, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich erfüllt werden kann. Ihre Gestaltung ist gemäß den Anlagen 3 (Aufforstung Fl.-Nr. 603, 604 vom 14.09.2020), 3a/4a (Schematischer Schnitt vom 14.09.2020) und 3b/4b (Pflanzschema vom 14.09.2020) der Begründung vorzunehmen. Diese Anlagen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplans.

b Die Aufforstungs- und Ausgleichsfläche A2 liegt in einem externen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans ca. 500 m südlich der Ausgleichsfläche A1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1150/1 der Gemarkung Gochsheim. Ihre Größe beträgt 13.163 m². Die Fläche ist in der Kernzone aufzuforsten und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Teilbereichen durch Schaffung von Waldmänteln, Krautbäumen und ökologisch wirksamen Sonderstrukturen dargestellt aufzuwerten, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich erfüllt werden kann. Ihre Gestaltung ist gemäß den Anlagen 4 (Aufforstung Fl.-Nr. 1150/1 vom 14.09.2020), 3a/4a (Schematischer Schnitt vom 14.09.2020) und 3b/4b (Pflanzschema vom 14.09.2020) der Begründung vorzunehmen. Diese Anlagen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplans.



EXTERNER TELGELTUNGSBEREICH - Aufforstungs- und Ausgleichsfläche A1



EXTERNER TELGELTUNGSBEREICH - Aufforstungs- und Ausgleichsfläche A2

c Auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 sind insgesamt 32 Biotopbäume (16 Bäume/ha) vollständig aus der Nutzung zu nehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mittels GPS einzumessen und dauerhaft zu markieren. Die Daten sind der unteren Naturschutzbehörde zeitnah zu übermitteln. Sollte ein Biotopbaum durch natürliche Prozesse zersetzt worden sein, ist ein fachlich geeigneter Ersatzbaum festzulegen. Das Fällen von Horst- und Höhlenbäumen auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 ist nicht zulässig.

d Die vorgesehene Ausdehnung der Biotoptypen (Krautsaum, Waldmantel und Waldbereich) auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 ist mit beständigen Markierungen im Gelände kenntlich zu machen, so dass notwendige Pflegemaßnahmen biotopgerecht durchgeführt werden können und die Biotoptypen auf Dauer erhalten bleiben.

- Wiesenflächen sowie Gras- und Krautbäume der Waldränder sind einmal jährlich, frühestens ab Ende August (Teilschnitte können auch über den Winter bis zum zeitigen Frühjahr verbleiben), zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig.
- Das Ausmähen der Pflanzungen und die Mahd der Säume sind zeitlich voneinander entkoppelt vorzunehmen.
- Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

e Die Ausgleichsflächen A1 und A2 einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB der Eingriffsfäche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „7. Änderung des Bebauungsplans Nordwest II“ der Gemeinde Gochsheim zugeordnet. Die Eingriffsfäche besteht aus einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 6563 der Gemarkung Gochsheim.

A 3 Weitere Festsetzungen zu Grünordnung, Natur- und Artenschutz

a Für alle Anpflanzungen ist autochthones Pflanzgut standortgerechter heimischer Arten zu verwenden. Eine Auswahl insbesondere zu berücksichtigender Laubgehölze ist in nachfolgender Liste aufgeführt:

- Großkronige Bäume 1. Ordnung: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, StU 16-18 cm
- Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Fraxinus excelsior Eiche
 - Quercus robur Gemeineiche
 - Quercus petraea Traubeneiche
 - Tilia cordata Winterlinde
- Mittelkronige Bäume 2. Ordnung: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, StU 14-16 cm
- Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Sorbus aucuparia Elsbeere (Vogelbeere)
 - Sorbus intermedia Schwedische Malbeere
 - Populus nigra Tatarpappel

- Wildobstbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschult, StU 10-12 cm
- Sorbus domestica Speierling
 - Sorbus torminalis Dalaube
 - Malus nigra Vogelkirsche
 - Prunus avium Weidenrose
 - Prunus spinosa Holzpfefel
 - Malus sylvestris Malus

Regionaltypische Obstbaumsorten: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschult, StU 8-10 cm

- Straucher: Mindestpflanzqualität: verpflanzt, 60-100 cm
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa Traubenholunder
 - Corylus avellana Haselnuss
 - Cornus monspeliensis Engländer Weidorn
 - Cornus sanguinea Roter Hainthorn
 - Lonicera xylosteum Rote Heckenrose
 - Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 - Prunus spinosa Spinecke
 - Prunus padus Fichte Traubenkirsche
 - Prunus avium Schlehdorn
 - Rhamnus frangula Faulbaum
 - Rosa canina Heckenrose
 - Rosa averisii Kriechende Rose
 - Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 - Rhamnus catharticus Kreuzdorn

b Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden für den Vorhabenbereich folgende Konflikte vermeidende Maßnahmen festgesetzt:

- Rodungs- und Schnittmaßnahmen von Gehölzen sind ausschließlich vom 01. Oktober bis 28. (29.) Februar zulässig (Schnitt- und Rodungsverbot vom 01. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz).
Ausnahme: Bäume mit möglichen Fledermausquartieren. Diese dürfen ausschließlich in der Zeit vom 15. September bis 15. Oktober gefällt werden, nachdem mögliche Quartiere auf Fledermause durchsucht und keine Tiere festgestellt wurden. Alternativ zur Fällung ist auch ein Verschließen der Potentialquartiere möglich, wenn nach Durchsuchung keine Fledermause festgestellt werden. Dann ist eine Rodung vom 01. Oktober bis 28. (29.) Februar zulässig.
- Baumaßnahmen (Beseitigung der Vegetationsschicht / Baufeldräumung) im Bereich von Gras- und Krautfluren und Aufforstungsflächen sowie das Ausbringen von Holz- und sonstigen Lebensraumstrukturen auf Ackerflächen sind im Zeitraum vom 01. März bis 30. September nicht zulässig. Sie sind nur dann zulässig, wenn

- zuvor (außerhalb des Schutzzeitraums zwischen 01. März und 30. September) die Vegetationsschicht im Baubereich und Baufeld für Boden brütende Vögelarten unattraktiv gestaltet worden ist, z. B. durch kurzes Abmähen oder Schwarzbrache – der unattraktive Zustand ist dann während des Schutzzeitraums bis zum baulichen Eingriff zu erhalten – bzw. wenn
- durch eine Begehung zur Überprüfung von bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Gelege, Jungvögel, etc.) durch eine Fachkraft (z.B. Biologe, Landschaftsplaner) innerhalb der Fortpflanzungszeit festgestellt wird, dass im Eingriffsbereich keine Ruhestätten und Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.

• Beim Einsatz von Glasermitteln ist das Vögelschicksal durch Verwendung von „Vögelschutzglas“, (transparenten) Silbervliesen, Jalousien etc. zu vermeiden.

• Pflegearbeiten im Zuge der Aufforstungen und Ansäten (Mahd) sind erst nach dem 30. Juni zulässig.

- c Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG für jeden entfallenden potentiellen Quartierbaum von Fledermäusen folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt:
 - Entnahme des Baums oder Baumschnitts mit dem potentiellen Quartier und Einsetzen im Boden bzw. Anbringen an vorhandenen Bäumen (hier 2 potentielle Quartierbäume mit 3 Höhlen).
 - Aufhängen eines künstlichen Fledermausquartiers (Kastenquartier) und eines zugehörigen „Abenk-Nistkastens“ für Vögel (Einflug-Ø 28 / 32 / 45 mm) pro potentiell als Quartier geeigneter Höhle (hier 3 Fledermaushöhlen, 3 Vogelnistkästen).
 - Sicherung von 2 „Biotopbäumen“ innerhalb von Waldbeständen, jeweils im räumlich-funktionalen Zusammenhang (Waldfläche, Oberholz an den geplanten Ausgleichsflächen, Wäldchen „im mittleren Greif“ südwestlich des Vorhabens, Spitalholz).

d Die Einhaltung sämtlicher Ausgleichs-, Ersatz-, Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen sind mittels einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu überprüfen und deren Einhaltung zu dokumentieren. Die damit betrauten Personen sind den Naturschutzbehörden zu benennen.

e Die festgesetzten Aufforstungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Planungszeitraum nach Rodung des Eingriffsgeländes planungsmäßig, vollständig und fachgerecht durchzuführen. Flächen und Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu fördern und fachgerecht zu öffnen. Ausfälle von Gehölzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller festgesetzten Aufforstungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist in der Vegetationszeit, und zwar Anfang Juni des auf die Fertigstellung folgenden Jahres, ein Ortstermin durch die Gemeinde Gochsheim mit der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.

A 4 Weitergeltung bestehender Festsetzungen

a Soweit in dieser Planänderung nichts anderes festgesetzt ist, gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nordwest II“ und des Grünordnungsplans „Nordwest II“ in den jeweils zuletzt geänderten Fassungen.

b Die in früheren Planfassungen nachrichtlich übernommene 100 m Zone gemäß Art. 17 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) um bestehenden Wald wird nach Wegfall des Waldes gegenstandslos und entfällt.

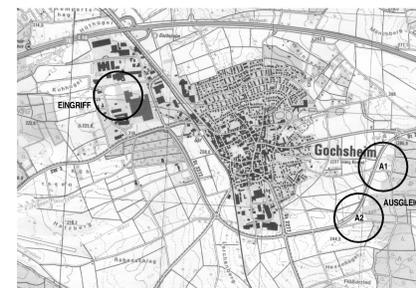
B Hinweise

B 1 Bodendenkmalpflege

a Auftretende Funde von Bodendenkmalen sind nach Art 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

B 2 Eintrag ins Ökoflächenkataster

a Nach Art 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben zur Erfassung im Kompensationsverzeichnis des Ökoflächenkatasters rechtzeitig nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale) zu melden.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:25.000

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am _____ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am _____ bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Gochsheim, den _____ 1. Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gochsheim, den _____ 1. Bürgermeister

D Der Satzungsbeschluss ist am _____ ortsüblich durch Veröffentlichung im gemeindlichen Amtsblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Gochsheim während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gochsheim, den _____ 1. Bürgermeister

GEMEINDE GOCHSHEIM

GEMEINDETEIL GOCHSHEIM

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „NORDWEST II“ mit Änderung des Grünordnungsplans „Nordwest II“ und 15. Änderung des Bebauungsplans „NORDWEST“ – vorhabenbezogener Bebauungsplan M = 1:1.000

Bearbeitet durch: peich ortsplanung, Bergheimfeld
10. September 2020