

Stadt Kemnath, Lkr. Tirschenreuth

**5. Änderung Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Hammergraben“
in Kemnath**



Textliche Festsetzungen

Planfassung vom 07.02.2022

Verfasser:



Architektur- und Ingenieurbüro

Schultes GmbH

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr

Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

INHALT

A) Präambel

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 3 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 3 |

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|---|---|
| 3. Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 4. Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 5. Bauweise | 4 |
| 6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen | 4 |
| 7. Stellplätze | 5 |
| 8. Baukörper | 5 |
| 8.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten | 5 |
| 8.2 Dachüberstand, Dacheindeckung | 5 |
| 9. Einfriedungen | 5 |
| 10. Grünordnerische Festsetzungen | 5 |
| 11. Auffüllungen und Abgrabungen | 8 |

C) Nachrichtliche Übernahmen **9**

D) Hinweise **9**

- | | |
|--|----|
| 12. Versickerung von Niederschlagswasser | 9 |
| 13. Altlasten | 9 |
| 14. Schutz des Mutterbodens | 9 |
| 15. Artenschutzrecht | 10 |

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan **15**

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss

Die Stadt Kemnath beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nachstehende Festsetzungen gelten ausschließlich innerhalb des dargestellten Geltungsbereichs anstelle der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hammergraben“ (einschl. 1., 2., 3., und 4. Änderung) in der Fassung vom 09.11.2015 (Stand 4. Änderung).

Darüber hinaus gelten die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hammergraben“ (einschl. 1., 2., 3., und 4. Änderung) in der Fassung vom 09.11.2015 (Stand 4. Änderung) unverändert weiter.

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Bauflächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Zulässig sind alle Anlagen und Gebäude, wie sie der vorgesehenen Zweckbestimmung gerecht werden.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

Festgesetzt wird:

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, max. 0,8

Als Höhenlage wird die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **468,00 m ü. NN.** festgesetzt.

Gebäudehöhen sind bis max. 10 m zulässig. Die Gebäudehöhe definiert sich von OK FFB EG bis zum obersten Punkt des Daches, bzw. bei Flachdächern bis zum obersten Abschluss der Wand. Der höher liegende Punkt ist hierbei maßgebend.

Turmbauwerke zu Feuerwehrspezifischen Zwecken sind, gemessen ab FFB EG, bis max. 20 m Höhe zulässig.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Für zu errichtende Baukörper wird eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen.

Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung.

6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

7. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sind mindestens in der für die Zweckbestimmung erforderlichen Anzahl zu errichten.

Die Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Einzig in Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen ist dies unzulässig.

Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

8. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

8.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Es sind nur Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 5°.

Die Anbringung von Sonnenkollektoren auf Dachflächen ist auch in aufgeständerter Ausführung zulässig.

8.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf im Bereich von Zugängen und Zufahrten max. 2,50 m betragen.

Auf Flachdächern sind ausschließlich extensiv begrünte Dächer zugelassen.

9. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen ohne Sockel zulässig.

Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5)

Dachbegrünung

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind nutzbare Dachflächen der Hauptgebäude als begrüntes Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Erhalt der bestehenden Gehölze (Öffentliche Grünfläche G2)

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche G2 sind die bestehenden Gehölze zu erhalten.

Mindestbegrünung Stellplätze, Nicht überbaute Flächen, Grünflächen

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist bei Stellplätzen mind. pro 7 oberirdischer **PKW-Stellplätze** ein Laubbaum 1. Wuchsordnung nach Pflanzliste 1 oder 2 auf den oder am Rand der Stellplatzflächen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.

Öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Öffentliche Grünfläche G1 West

Auf der Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist auf der festgesetzten Fläche eine 2 - reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen und zu entwickeln. Die Pflanzungen haben gruppenweise, gleichmäßig über die Länge und Breite der Fläche, auf mind. 70 % der Fläche zu erfolgen. Es sind mind. 7 verschiedene Gehölzarten gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen.

Der Pflanzabstand beträgt 2,0 x 1,0 Meter. Die Hecke liegt nahe an der südlichen Grenze der Fläche. In der westlichen Ecke werden je eine Wildbirne und eine Vogelbeere gepflanzt, in der Ostecke je eine Vogelkirsche und ein Wildapfel. In der Mitte eine Wildbirne.

Nicht bepflanzte Bereiche sind als standortgerechter Krautsaum über eine Ansaat (Initialansaat durch Heudruschsaat, Heumulchsaat, Heublumensaat oder Ökotypensaat oder Ausbringen von gesammelten Samen von standortgerechten Kräuterarten aus dem Naturraum D62 Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland) zu entwickeln und zu pflegen. Pflege der gehölzfreien Bereiche gleichlautend wie in G3.

Eine Startdüngung der Gehölze bei Pflanzung ist zulässig.

Eine dauerhafte Einfriedung ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz am Außenrand durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.

Öffentliche Grünfläche G1 Ost

Auf der Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Osteil) ist auf der festgesetzten Fläche eine 4 - reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen und zu entwickeln. Die Pflanzungen haben gruppenweise, gleichmäßig über die Länge und Breite der Fläche, auf mind. 70 % der Fläche zu erfolgen. Es sind mind. 7 verschiedene Gehölzarten gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 x 1,0 Meter.

Nicht bepflanzte Bereiche sind als standortgerechter Krautsaum über eine Ansaat (Initialansaat durch Heudruschsaat, Heumulchsaat, Heublumensaat oder Ökotypensaat oder Ausbringen von gesammelten Samen von standortgerechten Kräuterarten aus dem Naturraum D62 Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland) zu entwickeln und zu pflegen.

Eine Startdüngung der Gehölze bei Pflanzung ist zulässig.

Eine dauerhafte Einfriedung ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz am Außenrand durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.

Öffentliche Grünfläche G3

Neubegrünung eines kräuter- und blühreicher Landschaftsrasens als Grassaum durch autochthones Saatgut (wie Heudruschsaat, Heumulchsaat, Heublumensaat oder Ökotypensaat oder Ausbringen von gesammelten Samen von standortgerechten Kräuterarten aus dem Naturraum D62 Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland).

Anlage von 2 Reptilien-Habitat-Elementen auf der Nordseite von G3. Pflanzung von je 3 Hundsrösen pro Habitat-Element zur Erhöhung der Deckungsmöglichkeiten.

Dauerhafte Offenhaltung des Landschaftsrasens als Altgrassaum.

Bei Bedarf Gehölzentnahme und Entnahme standortfremder Vegetation.

Extensive Nutzung durch maximal zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes (Erstmahd ab 1. Juli, Zweitmahd ab Anfang November). Begrenzung der Verbuschung über Stockausschläge und Anflug durch jährliche Mahd von wechselnden Teilflächen, mindestens 90 % des Brachsaums müssen dauerhaft gehölzfrei gehalten werden, Entfernung von Gehölzaufwuchs im Jungstadium nach Bedarf.

Eine dauerhafte Einfriedung ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz am Außenrand durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.

Oberbodenabtrag (um stickstoffarme Ausgangsbedingungen zu erreichen und die Entfernung von unerwünschten Samenvorrates von Ruderalpflanzen) ist zulässig.

Düngung und Pflanzenschutzmittellandwendung sind nicht zulässig.

Öffentliche Grünfläche G4

Auf mindestens 50 % der Fläche ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen und zu entwickeln. Die Pflanzungen haben gruppenweise, gleichmäßig über die Länge und Breite der Fläche, zu erfolgen. Es sind mind. 7 verschiedene Gehölzarten gem. Pflanzlisten 2, 3 und 4 zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 x 1,0 Meter.

Nicht bepflanzte Bereiche sind als standortgerechter Landschaftsrasen über eine Ansaat (Initialansaat durch Heudruschsaat, Heumulchsaat, Heublumensaat oder Ökotypensaat oder Ausbringen von gesammelten Samen von standortgerechten Kräuterarten aus dem Naturraum D62 Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland) zu entwickeln und zu pflegen.

Zulässig ist die Pflanzung von Obstbäumen gemäß Pflanzenliste 4 innerhalb der nicht mit Gehölzen bepflanzten Landschaftsrasenfläche.

Eine Startdüngung der Gehölze bei Pflanzung ist zulässig.

Naturnahe Entwässerungsmulden in sind in der Fläche zulässig.

Eine dauerhafte Einfriedung ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz am Außenrand durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.

Extensive Nutzung der Landschaft Fläche durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes (Erstmahd frühestens ab 20. Mai bis 01. Juni, Zweitmahd ab September)

Düngung und Pflanzenschutzmittellandwendung sind nicht zulässig.

Pflanzliste für Festsetzungen

Pflanzenliste 1 Hochstamm-bäume im Bereich von Stellplätzen:

Mindestqualität 3xv, mit Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
<i>Alnus x spaethii</i> -	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Hainbuche
<i>Craetaegus laevigata und lavellei</i> in Sorten	Weißdorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire' -	Winter-Linde
<i>Ulmus</i> 'Lobel' -	Schmalkronige Ulme

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2, Baumpflanzungen, Bäume 1.und 2. Wuchsordnung

Mindestpflanzqualitäten:

Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 16/18 cm Stammumfang oder in geschlossenen Pflanzungen integriert: Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/125 cm Höhe

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Pflanzenliste 3, Sträucher

Mindestqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Prunus spinosa</i> -	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus cartharticus</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Wein-Rose</i>
<i>Salix caprea</i> -	<i>Sal-Weide</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Wasser-Schneeball</i>

Pflanzenliste 4, Obsthochstämme:

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., STU 12/14 cm

Äpfel:

Jakob Fischer, Gravensteiner

Birnen:

Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:

Hauszwetschge

Und alle weiteren Sorten nach der Schrift „Empfehlenswerte Obstsorten für Dorf und Landschaft“ des Landkreises Tirschenreuth, Mai 2008.

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Hinweise zu den Obstgehölzen: Kronenansatz sollte in 1,8 m Höhe sein, eine Anwuchsdüngung falls erforderlich ist zulässig, ansonsten sollte auf eine Düngung und Pflanzenschutzmittel verzichtet werden)

Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Leuchtmittelverwendung

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Lichttemperatur von 1.800 - 3.000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

11. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Auffüllungen werden auf max. 1,00 m, Abgrabungen auf max. 4,00 m begrenzt.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Bislang ohne Eintrag

D) Hinweise

12. Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist anzustreben.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind

13. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

14. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen. Zulieferung von Bodenmaterial: Soli Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.

15. Artenschutzrecht

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden folgende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen empfohlen:

Für die Umsetzung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Diese ist den beteiligten Baufirmen unmittelbar weisungsberechtigt und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde auskunftsberechtigt. Die untere Naturschutzbehörde erhält eine Anzeige der Herstellung der jeweiligen Maßnahmen im zeitlichen Kontext sowie einen Abschlussbericht nach Umsetzung aller Maßnahmen. Gegebenenfalls wird ein Monitoringbericht über die Maßnahme 10 A_{CEF} erstellt, sofern die Umsetzung von Zauneidechsen zum Tragen kommt.

Bauzeitenregelung, Vergrämung der Zauneidechse (sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass im Eingriffsgebiet und Wirkbereich keine Zauneidechsen vorkommen)

Die Bauzeitenregelung ergibt sich aus der folgenden Tabelle, sofern mit den Maßnahmen im Jahr 2022 begonnen wird:

Zeitraum	Maßnahme	Beschreibung
01.10. – 28.02.2022	Gehölzfällungen	Baum- und Gehölzfällungen finden zum Schutz von in Gehölzen brütenden Vögeln zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar, und damit außerhalb der Brutzeit von Vögeln statt.
spätestens Ende Februar 2022	Baufeldräumung, Start der Erschließungsarbeiten	Um Nestanlagen bodenbrütender Vögel im Baufeld zu vermeiden, beginnen zumindest die Erdarbeiten für die Erschließung bzw. Baufeldfreimachung auf den Erweiterungsflächen vor der Vogelbrutzeit, also spätestens ab Ende Februar. Besser ist ein Baubeginn im Herbst Alternativ erfolgt eine Bodenbearbeitung der Erweiterungsflächen (Grubbern, Bodenumbbruch), um völlig vegetationsfreie Bodenflächen zu erhalten; Wiederholung der Bodenbearbeitung im Abstand von ca. 2 Wochen nach vorheriger Kontrolle auf bodenbrütende Feldvögel durch eine Fachkraft; Maßnahme 1.1 V (Wanderkorridor) und 10 A _{CEF} ist zu beachten
bis spätestens Mitte März 2022	Anlage Fläche G3 mit Ersatzhabitaten sowie G1 West	siehe Maßnahmen 1.1 V, 10 A _{CEF} und 9 G
bis Ende April/Anfang Mai 2022	Kontrolle der bisherigen Habitatfläche auf zauneidechsen	siehe Maßnahme 1.1 V, Schritt 1
bis ca. Mitte Mai 2022	Mahd der bisherigen	siehe Maßnahme 1.1 V, Schritt 2, sofern Schritt 1 Nachweise erbracht hat

	Habitatfläche/Vergrämung	
ca. Ende Mai 2022	Aufstellung Reptilienzaun	siehe Maßnahme 1.1 V, Schritt 3
ab ca. Ende Mai bis Ende Juni 2022	Nachkontrolle und Umsetzung Zauneidechsen	siehe Maßnahme 1.1 V, Schritt 4
im Zuge der Bauausführung	Insektenfreundliche Straßenbeleuchtung, Vermeidung von Vogelschlag und Kleintierfallen, Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere und der Gehölze in G2	siehe Maßnahmen 2 V, 3 V, 4 V, 5 V, 6 V
nach Fertigstellung Neubau	Anbringung der Nisthilfen	siehe Maßnahme 8 V: Anbringung von Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse
vor Abriss Altgebäude	Überprüfung Abrissgebäude	siehe Maßnahme 7 V: Überprüfung von Gebäuden, die zum Abriss anstehen, auf Fledermäuse und Vogelbruten; gegebenenfalls Ergänzung der Maßnahme 8 V um weitere Kästen

Vergrämung möglicher weise vorkommender Zauneidechsen aus der Baufläche

Das Vorgehen verteilt sich auf mehrere Schritte:

Schritt 1 (April): Es wird zunächst überprüft, ob im Brachsaum die Zauneidechse vorkommt. Durchführung von 3 bis 6 Begehungen bei für die Reptilienerfassung geeigneter Witterung.

Wird die Art nicht nachgewiesen, entfallen die weiteren Schritte der Teilmaßnahme 1.1 V; die Maßnahme 10 A_{CEF} wird unabhängig davon durchgeführt.

Wurden Zauneidechsen nachgewiesen folgen die Schritte 2 bis 4, die vor Baubeginn abgeschlossen sein müssen:

Schritt 2 (sobald Schritt 1 einen Nachweis der Art erbracht hat, bis ca. Mitte Mai 2022): Mahd des bisherigen Habitats mit Entfernen des Mähgutes im Abstand von 2 Wochen zwischen April und September. Die Mahd erfolgt am frühen Morgen, bevor die Zauneidechsen ihre Verstecke verlassen. Die Vegetation muss dauerhaft kurzgehalten werden. Belassen eines Wanderkorridors auf der Westseite des Flurstücks 1076 zwischen dem bisherigen potenziellen Habitat und dem Ersatzhabitat mit ca. 10 m Breite (siehe auch Punkt Baufeldräumung).

Schritt 3 (bis ca. Ende Mai 2022): Aufstellung eines Reptilienzauns an der Südgrenze der öffentlichen Grünfläche G1 West (Länge ca. 100 m). Die Lage des Zauns wird so gewählt, dass er rund 1 Meter vom Baufeld entfernt steht. Verwendet wird ein mobiler Amphibienschutzzaun, System Maibach in der robusten Ausführung oder vergleichbar;

Beschreibung des Zauns: Freitragende Konstruktion mit Haltepfosten, mit Überkletterschutz, Gewebe aus einer reißfesten, unverwüstliche Polyesterfaser, Höhe ca. 50 cm, ohne Öffnungen

und undurchsichtig mit UV-Bewitterungsschutz, ca. 10 cm am Boden aufliegend. Die Zaunfolie am Boden wird mit Halteeisen als auch mit aufgelagertem Sand eng an die Bodenoberfläche angeschmiegt, damit die Tiere nicht darunter hindurchkriechen können. Stellenweise ist es erforderlich die Bodenoberfläche händisch zu planieren, um einen ebenen Streifen für die Aufstellung zu erhalten.

Zweck dieses Zaunes ist es Reptilien daran zu hindern, in das Baufeld zu gelangen. Belassen des Zauns bis zum Abschluss der Bauarbeiten mit regelmäßiger Kontrolle auf Funktionsfähigkeit (etwa einmal wöchentlich). Kein Einbau von Fangeimern.

Schritt 4 (ab ca. Ende Mai bis Ende Juni 2022): Kontrolle der Fläche auf verbliebene Zauneidechsen, Fang und Entnahme der Tiere aus dem Baubereich; unmittelbar anschließend Freilassen an einem der neuen Reptilien-Habitatenelemente der Fläche für die Maßnahme 10 A_{CEF}.

Belassen des Reptilienzauns bis zum Abschluss der Bauarbeiten mit regelmäßiger Kontrolle auf Funktionsfähigkeit (etwa einmal wöchentlich). Kein Einbau von Fangeimern.

Vermeidung von Vogelschlag an größeren Fenstern oder Glasfronten

Größere Glasfenster mit mehr als 2 m² Fläche sowie Glasfronten sollten so ausgebildet werden, dass Vogelschlag weitgehend vermieden wird. Idealerweise kann durch eine Kombination von Maßnahmen eine gute Vermeidungswirkung erreicht werden (z.B. Innengestaltung der Räume mit großen Glasfronten, Muster auf den Gläsern, Entspiegelung der Gläser, Bepflanzung vor den Fenstern u.a.).

Gute Maßnahmen mit Praxisbezug sind bei der Vogelwarte Schweiz beschrieben

<https://vogelglas.vogelwarte.ch/> oder

https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid_2012_voegel_glas_licht_de.pdf

Weitere Hinweise beim Bayerischen Landesamt für Umwelt

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf

Vermeidung von Kleintierfallen in Gullys und an Gehwegen

Gully-Abdeckungen sollten gemäß den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen so gestaltet werden, dass keine Kleintiere (Amphibien etc.) hineingelangen können. Alternativ sollten Gullys mindestens 20 cm vom Gehweg entfernt sein, um keine Fallenwirkung zu entfalten. Gehsteige sollten spätestens alle 50 m abgesenkt sein, um ein Überwinden der Gehsteige durch Kleintiere zu ermöglichen.

Überprüfung von Gebäuden, die zum Abriss anstehen, auf Fledermäuse und Vogelbruten

Gebäude, die abgerissen werden, müssen frühzeitig vor dem Abriss auf Vorkommen von Fledermäusen (Tagesverstecke, Sommer- oder Winterquartiere) oder Brutplätze von gebäudebrütenden Vogelarten überprüft werden. Vorsorglich ist eine Bereitstellung von Ersatzquartieren bzw. -brutplätzen wie folgend beschrieben anzuraten. Sind zusätzlich Ersatzquartiere oder Brutplätze notwendig, werden diese im Zuge der Abrissanzeige angebracht.

Anbringung von Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse

Am Neubau des Feuerwehrhauses werden vorsorglich folgende handelsüblichen Vogel- und Fledermauskästen aus Holzbeton angebracht.

- 2 Halbhöhlenkästen für Vögel:
- 2 Höhlenbrüterkästen, einmal Fluglochgröße 32 mm, einmal 28 mm
- 2 selbstreinigende Flachkästen für Fledermäuse, möglichst hoch am Gebäude
- 1 selbstreinigende Großraumhöhle für Fledermäuse, möglichst hoch am Gebäude

Je nach den Ergebnissen der Gebäudeüberprüfung müssen die Kästen ergänzt oder können in dieser Anzahl belassen werden. Die Anbringung der Kästen erfolgt durch die ökologisch Baubegleitung in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Gemeinden. Kontrolle und Wartung der Kästen obliegt der Stadt Kemnath.

Anlage und Gestaltung öffentlicher Grünflächen

Die Anlage von Gehölzen erfolgt aus einheimischen Arten sowie arten- und blütenreichen Saumflächen und Altgrasbeständen in den öffentlichen Grünflächen G1, G3 und G4. In der Fläche G3 erfolgt zudem die Anlage von Kleinstrukturen (siehe dazu Maßnahme 10 A_{CEF}).

10 A_{CEF}: Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse

Im Flurstück 1081 lag das Grünland auf der Nordseite des Feuerwehrhauses teilweise brach. Hier liegen die Habitate für ein potenzielles Vorkommen der Zauneidechse. Diese Bereiche würden gemäß dieser Planung überbaut werden. Daher sind folgende Teilmaßnahmen mit mehreren Maßnahmenschritten vorsorglich erforderlich:

Anlage eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse

Schritt 1: Umsetzung bis Mitte März 2022:

Anlage von 2 Reptilien-Habitat-Elementen in der öffentlichen Grünfläche G3 (960 m²) auf der Nordseite des Flurstücks 1076, Gmkg. Kemnath, folgender Form:

Pro Habitat-Element werden jeweils verwendet, die Bestandteile gehen ineinander über:

- (1) niedriger Steinhaufler (Granit, Körnung 80 % 200 bis 400 mm, 20 % kleiner oder größer, ca. 5 m³), Steinhaufler teilweise bis ca. 1 m Tiefe eingegraben als mögliches Überwinterungsquartier, Aushub nördlich angeböschl; Volumen mit Aushub ca. 8 m³, Höhe ca. 1 m, West-Süd-Ost-ausgerichtet
- (2) niedriger Sandhaufen bzw. Sandwall (Anfangshöhe ca. 1 m), Volumen ca. 4 m³; langgestreckl Bogenform, West-Süd-Ost-ausgerichtet, in Verbindung mit dem Steinhaufler
- (3) 1 Holzstapel aus ca. 1,3 m langen Stammstücken, von etwa 15 bis 30 cm Durchmesser, Volumen ca. 3 m³, Höhe ca. 80 cm, in Verbindung mit dem Steinhaufler, West-Ost-Ausrichtung
- (4) Pflanzung von je 3 Hundsrosen pro Habitat-Element zur Erhöhung der Deckungsmöglichkeiten

Schritt 2: Neubegrünung eines kräuter- und blühreicher Landschaftsrasens als mageren Brachsaum durch autochthones Saatgut (wie Heudruschsaat, Heumulchsaat, Heublumensaat oder Ökotypensaat oder Ausbringen von gesammelten Samen von standortgerechten Kräuterarten aus dem Naturraum D62 Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland), kleinflächig partieller Oberbodenabtrag bis ca. 20 cm Tiefe;

Schritt 3: dauerhafte Pflege bzw. Zustandskontrolle des Saumstreifens

Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Biotopverbesserungen werden in folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Information der Öffentlichkeit über Sinn und Zweck der Maßnahmen in den örtlichen Medien
- Anbringen von einem Hinweisschild
- Begrenzung der Verbuschung über Stockausschläge und Anflug durch jährliche Mahd von wechselnden Teilflächen, ca. 90 bis 95 % des Brachsaums müssen dauerhaft gehölzfrei gehalten werden, Entfernung von Gehölzaufwuchs im Jungstadium nach Bedarf
- Extensive Pflege durch maximal zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes (Erstmahd ab 1. Juli (nur bei Regenwetter), Zweitmahd ab Anfang November). Bei der Erstmahd werden ca. 30 % der Fläche als Altgrasstreifen belassen, bei der Zweitmahd ca. 15 % Fläche pro Jahr, die nicht gemähten Bereich wechseln jährlich.
- Ersatz von unbefugten entfernten Teile der Habitat-Elemente, sofern erforderlich
- regelmäßige Entfernung von Unrat bei Bedarf
- Die Altgrasbestände der öffentlichen Grünfläche G1 West (490 m²) außerhalb der Bepflanzung werden extensiv gepflegt.

Lokalisierung der empfohlenen Maßnahmen (gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag in der Begründung und dem Umweltbericht:



E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2021 hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis 09.09.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2021 hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis 09.09.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2021 bis 14.01.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2021 bis 14.01.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Kemnath hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.02.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.02.2022 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 09.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der Bebauungsplan ist somit am 09.02.2022 in Kraft getreten.

Festsetzung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hammergraben“ in der Fassung vom 07.02.2022

Kemnath, den 09.02.2022

.....
Stadt Kemnath
Schäffler, 1. Bürgermeister

(Siegel)