



Gemeinde Kammerstein
Landkreis Roth

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„V1“

**mit integriertem Grünordnungsplan und
integriertem Vorhaben-
und Erschliessungsplan**

„Sondergebiet Apfelhof“

gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Anlass und Erfordernis der Planung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen, Verfahren	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes	4
D. Ziele der Planung	6
E. Größe des Plangebietes	6
F. Nutzung des Plangebietes	6
G. Bebauung	7
H. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	8
I. Betriebsbeschreibung	8
K. Erschliessung	9
L. Umweltprüfung, Eingriffsregelung	10
M. Immissionsschutz	14

Anhang 1 - Betriebskonzept

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Die überplante Fläche wurde in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts landwirtschaftlich genutzt. Das entstandene Wohnhaus wurde zu einem nicht bekannten Zeitpunkt aufgestockt und um Stall und Scheune erweitert.

Zu Beginn der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts wurde das Plangebiet als Obstbaubetrieb gewidmet. Die Freiflächen wurden großflächig mit Obstgehölzen bepflanzt; an das Wohngebäude wurde auf der Westseite an erdgeschossiger Anbau zu Produktionszwecken angefügt.

Der landwirtschaftliche Betrieb wurde bereits vor längerer Zeit eingestellt. Die Gebäude und Freiflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden zuletzt in Form einer Kfz-Werkstatt zwischengenutzt.

Im September 2014 wurde das Plangebiet von Herrn Marcus Porschert, Lindenstrasse 14, 91126 Kammerstein, erworben. Herr Porschert beabsichtigt auf dem Plangebiet die Sanierung vorhandener Gebäude, sowie die Errichtung neuer Gebäude zur Nutzung des Anwesens für Pferdesport und Wohnen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens und der Nutzung im Außenbereich sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

B. Verfahren, Planungsrechtliche Grundlagen

1. 30. Juli 2013

Der Gemeinderat berät über eine mögliche Bebauung der Lindenstrasse 14 in Volkersgau.

Beschluss:

- Sanierung des Objektes wird begrüßt
- Darüberhinausgehende Bebauung im nördlichen Gebiet (Fl.-Nr. 725/5) denkbar.
- Erschließungskosten vom Bauwerber zu tragen.
- Bei einer Bebauung über die Sanierung hinaus ist ein VB-B-Plan erforderlich.
- Die Belange der Bürgerschaft von Volkersgau sind zu berücksichtigen.

2. Juni/Juli 2014

Das Planungskonzept mit Betriebskonzept des Vorhabenträgers wird dem LRA Roth zur Vorabstimmung zugeleitet. Das LRA, Herr Pfaffenritter erklärt gegenüber der Gemeinde und dem Vorhabenträger:

- Planungs- und Betriebskonzept sind grundsätzlich denkbar, ein vorhabenbezogener B-Plan wäre zur Umsetzung aufzustellen.
- Hinsichtlich der Erschließung über die Zufahrtsstraße sollte im B-Plan geregelt sein, daß das Maß der Nutzung nicht über das im vorgelegten Betriebskonzept dargestellte Maß hinausgeht.

3. 29. Juli 2014

Der Gemeinderat berät über das Planungskonzept des Vorhabenträgers (siehe Email vom 06.08.2014).

Beschluss:

- Das vorgestellte Konzept ist grundsätzlich denkbar.
- Die Beschlüsse vom 30. 07.2013 werden bekräftigt.
- Bauliche Anlagen (Koppeln) außerhalb der Flur-Nr. 725/5 sind im Wesentlichen nur außerhalb der bestehenden Streuobstbestände denkbar.
- Soweit durch die Bebauung Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, sind deren Kosten vom Bauwerber zu tragen. Dies schließt insbesondere einen gegebenenfalls erforderlichen Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße Volkersgau-Kammerstein, der Schaffung von einem/von Ausweichstreifen für den Begegnungsverkehr, aber zumindest deren Sanierung nach Abschluss der Baumaßnahme ein.
- Die Gemeinde Kammerstein beschränkt sich durch diesen Gemeinderatsbeschluss ausdrücklich nicht in ihrer Planungshoheit. Sie verpflichtet sich insbesondere nicht dazu, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan zu ändern. Sie kann das Verfahren jederzeit einstellen oder es mit einem anderen Inhalt zu Ende bringen, ohne dass dies zu Ersatzansprüchen gegen die Gemeinde Kammerstein führt. Die durch § 1 Abs. 6 BauGB gewährte Entscheidungsfreiheit des Gemeinderats bleibt unberührt.
- Bei allen Überlegungen sind auch die Belange der Bürgerschaft von Volkersgau zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem die Verkehrsbelastung sowie die Lärm- und Geruchsbelästigungen.
- Für einen eventuell späteren Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße Volkersgau-Kammerstein hat der Bauwerber auf Verlangen einen Streifen von bis zu 2 Metern Breite an die Gemeinde Kammerstein abzutreten.
- Die Kosten für Erschließung und Planung des Vorhabens hat der Bauwerber zu tragen.

4. 18. August 2014

Besprechung im Rathaus Kammerstein.

Anwesende:

1. Bürgermeister Walter Schnell
2. Herr Gersler, Gemeinde Kammerstein
3. Herr Armin Helmich
4. Herr Nikolaus Nadich
5. Herr Marcus Porschert

Inhalt der Besprechung:

- Ein Ausbau der Erschliessungsstraße ist grundsätzlich nicht geplant. Sollte aber die Prüfung des VB-B-Planes ergeben, dass die geplante Nutzung einen Ausbau der Straße erforderlich macht, sind die Kosten vom Vorhabenträger zu übernehmen.
- Der Vorhabenträger, Herr Porschert, kann die Planung im eigenen Architekturbüro erbringen.
- Entwürfe des B-Planes samt Begründung und des landschaftspflegerischen Begleitplanes sollen nochmals mit dem LRA abgestimmt werden.
- Auf Basis dieser abgestimmten Entwürfe soll der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gefasst werden.

5. 28. Oktober 2014

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes für die betroffenen Flurstücke von „Fläche für die Land- und Forstwirtschaft; Zweckbestimmung Erwerbsobstbau“ in „Sondergebiet; Zweckbestimmung Pferdesport und Wohnen“.

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan nach § 12 BauGB „Sondergebiet Apfelhof Volkersgau“, Errichtung einer Anlage für Pferdesport und Wohnen.

6. 05. Januar bis 09. Februar 2015

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08. Dezember 2014 hat in der Zeit vom 05. Januar 2015 bis 09. Februar 2015 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08. Dezember 2014 hat in der Zeit vom 05. Januar 2015 bis 09. Februar 2015 stattgefunden.

C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes



Mikrolage des Plangebietes

Lage

Etwa 500 m nördlich des bebauten Ortsrandes des Ortsteils Volkersgau, Gemeinde Kammerstein; zwischen dem Ortsrand und der Bundesautobahn A6.

Abgrenzung

Norden: Südgrenze Flur-Nr. 725

Osten: Feldweg, Flur-Nr. 728/2

Süden: Nordgrenze Flur-Nr. 725/2 und 725/8

Westen: Ostgrenze Flur-Nr. 722 und 723

Beschaffenheit

Nach Norden leicht abfallendes Gelände, Höhenlage ca. 390m – 395 m ü.NN.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist eingezäunt, darin großflächige Bepflanzung mit Obstgehölzen. Der westliche Teil, sowie nicht bepflanzte Flächen innerhalb der Einzäunung als Grünland genutzt. Im nördlichen Bereich größere Einzelgehölze.

In der nordwestlichen Grundstücksecke vorhandene Bebauung mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit erdgeschossig angebauten ehemaligen Produktionsflächen. Gebäudebestand weiterhin mit einer Scheune, einem Lagergebäude, sowie mehreren kleineren Schuppen.

Die rundum liegenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Acker- und Grünland genutzt.

Immissionen (Verkehrslärm) von der südlich liegenden Bundesautobahn sind deutlich spürbar.



Übersicht des Planungsgebietes im Bestand

D. Ziele der Planung

Konzentration der baulichen Nutzung im nördlichen Teil des Plangebietes.

Erhalt und Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Scheune als charakteristisches fränkisches Steildachhaus zur Wahrung der Identität des Ortes.

Ergänzung der Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes als aufgelockerte Bebauung in ähnlicher Bauart und vergleichbaren Gebäudedimensionen; Ziel ist das Ensemble eines fränkischen Kleingehöftes.

Bebauung mit einem Stallgebäude als in Ost-West-Richtung verlaufender „Querriegel“, der das Gehöft nach Süden abschließt.

Maßvolle Höhenentwicklung dieser Bebauung, Wahl natürlicher Baustoffe (Holz, Ziegel) zur Vermeidung einer störenden Außenwirkung dieser Gebäude.

Überdachung des Longierzirkels und der der Reitfläche als offene Stützen-/Dach-Konstruktion zur optischen Reduzierung des Bauwerksvolumens.

E. Größe des Plangebietes

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einschließlich des Flächenausgleichs im Norden bzw. Flächenzukaufs im Südwesten (siehe Übersicht Seite 5) ca. 29.400 qm.

F. Nutzung des Plangebietes

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet nach § 11, Abs. 1, 2 BauNVO von 1990.

Zweckbestimmung

Pferdesport und Wohnen

Art der geplanten Nutzung der Gebäude

Gebäude für Wohnzwecke:

- 1 Bestehendes Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten
- 2 Bestehendes Gebäude mit einer Büro- oder Wohneinheit
- 4 Anbau zu Wohngebäude Nr. 1

Nebengebäude:

- 3 Carport
- 5 Bestehendes Lagergebäude
- 6 Carport
- 7 Lagergebäude
- 8 Mistlagerstätte

Gebäude für den Pferdesport:

- 9 Stallung mit Funktionsräumen
- 10 Überdachtes Roundpen
- 11 Reitplatzüberdachung
- o. 3 Stück Weideunterstände als offene Überdachung,
ohne Standortfestlegung

Art der geplanten Nutzung der Freiflächen

Ausläufe:

- 5 Ausläufe, befestigt, eingezäunt
- 6 Koppelfläche als Grünweide, eingezäunt

Funktionsflächen:

- 7 Betriebshof
- 8 Erschließungswegeflächen

Maß der baulichen Nutzung

Gebäude für Wohnzwecke

- 1. Wohnhaus Bestand, 2 WE ca. 240 qm BGF
- 2. Gebäude Bestand, Büro o. 1 WE ca. 168 qm BGF
- 4. Anbau zu 1 max. 60 qm BGF

Nebengebäude:

- 3. Carport max. 45 qm BGF
- 5. Best. Lagegebäude ca. 75 qm BGF
- 6. Carport max. 60 qm BGF
- 7. Lagergebäude max. 100 qm BGF
- 8. Mistlagerstätte max. 60 qm BGF

Gebäude für den Pferdesport:

- 9. Stallung m. Funktionsräumen max. 300 qm BGF
- 10. Überd. Roundpen max. 250 qm BGF
- 11. Reitplatzüberdachung max. 1000 qm BGF
- o. 3 Weideunterstände je max. 30 qm GF

Geplante Brutto-Geschoßfläche max. 2.448 qm

G. Bebauung

Geschossigkeit, Dachform, sonstige Festlegungen

- I 1 Geschoß als Höchstgrenze
- I+ID 1 Geschoß und ein als Vollgeschoß
zählendes Dachgeschoß
- II+ID 2 Geschoße und ein als Vollgeschoß
zählendes Dachgeschoß

Dachgauben sind zulässig

- SD Satteldach, Neigung 45-55 Grad,
Wandhöhe Traufe max. 6,5 m
- PD/SD,Rf Pult- oder Satteldach Reitfläche,
Neigung 10-20 Grad, Wandhöhe Traufe max. 5,0 m
- ZD, Rf Zelt Dach Reitfläche,
Neigung 10-20 Grad, Wandhöhe Traufe max. 4,0 m
- FD Flachdach
- PD Pultdach, Neigung bis 15 Grad

Firstrichtungen mit Pfeil im Planblatt festgelegt.

Dachdeckung

Wohnnutzung: rote bis rotbraune Dachsteine/Ziegel

Stallgebäude,
Nebengebäude: rote bis rotbraune Deckung,
Dachplatten aus Metall o.
Faserzement zulässig
Flachdach bekiest oder begrünt

Reitflächenüberdachung: rote bis rotbraune Deckung,
Dachplatten aus Metall o.
Faserzement zulässig

Weideunterstände: rote bis rotbraune Deckung,
Dachplatten aus Metall o.
Faserzement zulässig
Flachdach bekiest oder begrünt

Einzäunungen

Aussenzaun: Aussenzäune zu angrenzenden Flurstücken sind von den
Flurgrenzen um mind. 0,5 m einzurücken. Sie sind ohne
Sockel herzustellen und derart auszubilden, dass das Wechseln
bodengebundener Tiere ermöglicht wird.

H. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Bauweise o offene Bauweise

Baulinien, Baugrenzen Darstellung von Baugrenzen, keine Festlegung von Baulinien

Sonstige Festlegungen:

Schalltechnischer Orientierungswert:
Für das Sondergebiet wird ein schalltechnischer Orientierungswert
Entsprechend dem im Dorfgebiet festgesetzt;
d.h. tags 60 dB, nachts 45 dB.

I. Betriebsbeschreibung

Siehe hierzu auch
Betriebskonzept „Apfelhof Volkersgau“,
(Anlage 1)

- Privater Reitbetrieb mit Sportpferden
- Wohnen mit Pferden
 - 1 Inhaberwohnung
 - 1 Büro des Inhabers
 - 1 Ferienwohnung
- Private Pferdezucht
- Korrektur von Problempferden
- Lehrgänge

K. Erschließung

Straßen und Wege

- Zufahrt zum „Apfelhof“ aus dem Ortsgebiet Volkersgau über die Lindenstraße.
- Zufahrt für landwirtschaftl. Fahrzeuge bis 10 to aus südlicher Richtung von B 466 abzweigend über die Verlängerung der Lindenstrasse.
- Hofzufahrt an der nordöstlichen Grundstücksecke, von der Lindenstraße abzweigend.
- Privater Erschließungsweg an der nördlichen Grenze des Plangebietes.

Abwasserbeseitigung

Für die anfallenden Abwässer steht eine gemeindliche Abwasserleitung zur Verfügung. Diese ist als Druckleitung bis an die nordöstliche Ecke des Planungsgebietes verlegt. Im Zuge der Bauarbeiten muss der weitere Anschluß zu den Entwässerungseinrichtungen der Gebäude hergestellt werden.

An die Entwässerung werden lediglich die mit Wohngebäuden bestandenen Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von max. 2.500 qm angeschlossen.
Im Stallbereich fallen lediglich fäkalienfreie Abwässer an, welche über einen Sickerschacht zur Versickerung gebracht werden.

Die Entsorgung der Abwässer ist in einem Entwässerungsplan vor Beginn der Bauarbeiten nachzuweisen.

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird oberflächennah über Sickermulden zur Versickerung gebracht.

Das auf befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser aus Niederschlägen wird seitlich in angrenzende Grünflächen abgeleitet und dort zur Versickerung gebracht.

Die Bewirtschaftung der Niederschlagswässer ist ebenfalls in einem Entwässerungsplan vor Beginn der Bauarbeiten nachzuweisen.

Wasserversorgung

Verwendung des bereits vorhandenen Wasseranschlusses auf dem Areal.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist vor Beginn der Maßnahmen mit der örtlichen Feuerwehr und den entsprechenden übergeordneten Gremien abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sicherzustellen. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regel der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz). Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230.

Die dafür vorgesehenen Flächen sind dem Planblatt zu entnehmen.

Stromversorgung

Verwendung der vorhandenen Stromtrasse der N-Ergie.

Telekommunikation

Verwendung der vorhandenen Trasse der Deutschen Telekom.

Beseitigung von Hausmüll

Landkreis Roth.

Lagerung von Pferdemist

Der auf der Anlage anfallende Pferdemist ist in einer Mistlege zwischenzulagern. Die Lege ist wasserundurchlässig herzustellen, zudem ist Sorge zu tragen, dass keine durch Gülle und Mist verunreinigten Wässer aus der Mistlege austreten können.

L. Umweltprüfung, Eingriffsregelung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und -bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter bezogen auf das Bauvorhaben. Der Umweltbericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Schutzgut Boden und Wasser

Im Bereich von Wege- und Stellplatzflächen sind Flächenversiegelungen zu vermeiden und Oberflächenbefestigungen sind in größtmöglichem Ausmaß in versickerungsfähiger Weise herzustellen.

Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen als Flächenbelag mit DiBt-Zulassung zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen auf Verkehrsflächen auszubilden. Darüberhinaus sind versiegelte Flächen in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächennah über Sickermulden zur Versickerung zu bringen.

Sämtliche Bauten sind in nicht unterkellelter Bauweise vorzusehen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Erhalt und Sicherung von Gehölzen

Im Planblatt sind zu erhaltene Einzelgehölze oder Gehölzgruppen dargestellt.

Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauphase nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

Jegliche Beeinträchtigung der ober- und unterirdischen Pflanzenteile ist unzulässig.

Die Wurzelbereiche sind mit Baustellenzäunen gegen das Abstellen von Baufahrzeugen etc. sowie Ablagern von Baumaterialien u.ä. zu schützen. Diese Schutzzäune dürfen erst nach Abschluss der Bauarbeiten abgebaut werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sollen das Wechseln bodengebundener Tiere nicht einschränken. Der Bodenabstand einer neuen Einzäunung sollte mindestens 10-15 cm betragen; auf Sockelmauern ist zu verzichten.

Maßnahmen als Ergebnis der saP

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sowie der "Verantwortungsarten" nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und die baubedingten, anlagebedingten sowie die betriebsbedingten Wirkprozesse untersucht. Die in der saP dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse (1-2)

Vermeidungsmaßnahme 1/ Fledermäuse

Sämtliche Maßnahmen an potenziellen Quartierbäumen müssen außerhalb der Zeit der Jungenaufzucht in den Wochenstuben (Mitte Mai bis Mitte August) stattfinden.

Vermeidungsmaßnahme 2/ Fledermäuse

Die Fällmaßnahmen an potenziellen Quartierbäumen soll von einer fledermausfachkundigen Person (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) begleitet werden, um eventuell aufgefundene Fledermäuse zu bergen und bis zur Freilassung an geeigneter Stelle zur pflegen. Aufgrund der Mobilität und damit verbundenen möglichen Quartierwechseln, auch während der Winterzeit bei entsprechenden Temperaturen, ist ein Besatz auch in der Zeit von Oktober bis März nicht vollständig auszuschließen. Daher sollten vor Fällungen grundsätzlich die Höhlen und Spalten überprüft werden, auch wenn aktuell kein Besatz vorliegt.

Vermeidungsmaßnahmen Vögel (3-6)

Vermeidungsmaßnahme 3/ Vögel

Einhaltung der Schutzzeiten für Brutvögel von März bis Ende September (1.03. bis 30.09.). Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit der Vogelarten durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme 4/ Vögel

Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter, d.h. ab Mitte September bis Ende März; randlich vorhandene Altgras- und Saumbestände sollen erhalten werden.

Vermeidungsmaßnahme 5/ Vögel

Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch erhaltende Pflege des verbleibenden Baumbestandes.

Vermeidungsmaßnahme 6/ Vögel

Am westlichen Rand des Planbereichs sollen keine Hecken gepflanzt werden, um Sichtbarrieren für potenziell vorkommende Feldlerchen zu vermeiden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden sind folgende CEF-Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen Fledermäuse (1-2)

CEF-Maßnahme 1/ Fledermäuse

Als Ausgleich für die Entfernung von (potenziellen) Höhlen-Quartierbäumen Anbringung von sechs Fledermauskästen an geeigneten Altbäumen in räumlicher Nähe. Die Auswahl der Kästen, deren Anbringung sowie Pflege und Erfolgskontrolle über 2 Jahre (1x/Jahr) muss in Absprache mit der UNB von einer Fachkraft für Fledermäuse, z. B. dem lokalen Fledermausschutz, begleitet werden.

CEF-Maßnahme 2/ Fledermäuse

Ausgehend von der großen Wahrscheinlichkeit der Nutzung der im Untersuchungsgebiet befindlichen Gebäude als Sommerquartiere für Zwergfledermäuse sind als CEF- Maßnahme 5 Spaltenquartierkästen an den Gebäuden anzubringen. Die Auswahl der Kästen, deren Anbringung sowie Pflege und Erfolgskontrolle über 2 Jahre (1x/Jahr) muss in Absprache mit der UNB von einer Fachkraft für Fledermäuse, z. B. dem lokalen Fledermausschutz, begleitet werden.

CEF-Maßnahmen Vögel (3)

CEF-Maßnahme 3/ Vögel

Für die in Baumhöhlen nistenden Vogelarten: Verhängen von sechs Vogelnistkästen an geeigneten Altbäumen in räumlicher Nähe (Nisthöhle 2M, Fluglochweiten 32 mm. Aufhängung freihängend zur Abwehr von Katzen und Mardern; Material: Holzbeton. Quelle SCHWEGLER-Gesamtkatalog) in Absprache mit der UNB, Landkreis Roth und fachmännische Pflege für mindestens 10 Jahre. Ansprechpartner für Verhängung und Pflege: Michael Kottner (info@kottner.de).

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Die Ordnungszahlen der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen finden sich im Umweltbericht, sowie im zugehörigen Planblatt „Eingriff/Ausgleich“ wieder.

2.4.2.1. Entsiegeln von Gebäude- und Hofflächen

Durch den Abbruch einiger Nebengebäude und die Umgestaltung der Freianlagen im Bereich der bestehenden Gebäude werden Flächen entsiegelt.

Die entstehenden Gartenflächen sind der Kategorie I, oberer Wert zuzuordnen, demnach sind die zuzuordnenden Flächen entsprechend der umgekehrten Bewertung beim Eingriff mit dem Faktor 0,5 zu bewerten.

Flächen der Kategorie I (oberer Wert) – Faktor 0,5
Ausgleich ca. $285 \text{ m}^2 \times 0,5$ = **gerundet 142 m²**

2.4.2.2. Gehölzpflanzungen

2.4.2.2.1. Randeingrünung mit Feldhecken

Bereich Nordwest:

In der nordwestlichen Ecke des Planungsgebietes sind einzelne zu erhaltende Einzelgehölze, aber keine durchgehende Eingrünung vorhanden.

Um das Areal in diesem Bereich gegen Winde abzusichern, wird als Ergänzung der Bestandsgehölze eine mind. vierreihige Feldhecke, Grenzabstand 2,0 m, Pflanzbreite ca. 6 m (entsprechend Pflanzschema, siehe Anhang 4) mit einzelnen Bäumen als Vernetzungselement und einem ca. 4,0 m breiten, unbepflanzten Saum, gepflanzt. Gesamtbreite der Randeingrünung ca. 12 m.

Feldhecke Bereich Nordwest
Fläche: $517,38 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 1,0$ = **gerundet 517 m²**

Bereich Ost:

Entlang dem östlich des Areals verlaufenden Feldweg ist im Abschnitt etwa von der Mitte des Planungsgebietes bis zur südöstlichen Ecke keine Eingrünung vorhanden.

Um das Areal gegen den Weg abzusichern, wird zwischen Einzäunung und den angrenzenden Nutzungen eine mind. vierreihige Feldhecke, Grenzabstand 2,0 m (Vorbehaltsfläche öffentliche Nutzung), Pflanzbreite ca. 6 m (entsprechend Pflanzschema, siehe Anhang 4) mit einzelnen Bäumen als Vernetzungselement und einem ca. 4,0 m breiten, unbepflanzten Saum, gepflanzt. Die Feldhecke wird an der Einzäunung entlang mit Beerensträuchern (Brombeere, Himbeere) ergänzt, sowie mit aufgeschichteten Totholzstapeln aus dem Obstbaumschnitt auf dem Gelände unterbrochen bzw. aufgelockert. Gesamtbreite der Randeingrünung ca. 12 m.

Feldhecke Bereich Ost
Fläche: $916,19 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 1,0$ = **gerundet 916 m²**

Bereich Südwest:

An der südwestlichen Grenze der Wiesenflächen (Flur-Nr. 726/7 sowie 725/9) soll das Planungsgebiet zum Schutz gegen die von Westen kommenden Witterungseinflüsse (v.a. Wind) ebenfalls eingegrünt werden.

Ab der südwestlichen Ecke des Gebietes wird eine mind. vierreihige Feldhecke, Grenzabstand 2,0 m, Pflanzbreite ca. 6 m (entsprechend Pflanzschema, siehe Anhang 4) mit einzelnen Bäumen als Vernetzungselement und einem ca. 4,0 m breiten, unbepflanzten Saum, gepflanzt. Gesamtbreite der Randeingrünung ca. 12 m.

Feldhecke Bereich Südwest
Fläche: $888,62 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 1,0$ = **gerundet 888 m²**

Randeingrünungen haben von den Flurstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.4.2.2.2. Streuobstwiese

Die hierfür im Westen des Plangebietes vorgesehenen Flächen wurden bisher als Wiesen intensiv genutzt. Gemäß dem Leitfaden wird die Fläche als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert) eingestuft. Durch die beschriebenen Maßnahmen werden die Flächen mittelfristig in ein Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II, oberer Wert) umgewandelt.

Streuobstwiese

Fläche: 2.365,52 m² x Anerkennungsfaktor 1,0 = **gerundet 2.365 m²**

2.4.2.2.3. Streuobstwiesen Bestand

In der Analyse des Schutzgutes „Arten und Lebensräume (S. 15) wird der Ist-Zustand der bestehenden Streuobstwiesen und die vorgesehene Entwicklung derselben beschrieben. Demzufolge wird der Bestand sukzessive ergänzt bzw. ersetzt, um langfristig den Erhalt dieser ortsprägenden Struktur zu sichern.

Streuobstwiesen Bestand

Ersatzpflanzungen nach Gehölzliste

3067,75 + 2.025,13 = 5.092,88 m² x Anerkennungsfaktor 0,5 = **gerundet 2.546 m²**

2.4.2.2.4. Solitärbäume

Im Bereich der nördlichen Zufahrt und der Stallungen werden Solitärgehölze zur Eingrünung des Baufeldes gepflanzt.

Solitärbäume Bereich Stallungen

10 Stück auf jeweils ca. 25 m² Grundfläche

250 m² x Anerkennungsfaktor 1,0 = **250 m²**

Sortenauswahlliste für Pflanzgebote

Obstbaumhoch- oder halbstämme

(Größe: StU 12-14)

Apfel:

Boskoop

Gloster

Pinova

Macintosh

Jakob Fischer

Grafensteiner

Kaiser Wilhelm

Rote Sternrenette

Schöner von Nordhausen

Winterstreifling

Birne:

Feuchtwanger Butterbirne

Madame Verté

Oberösterreich. Weinbirne

Schweizer Wasserbirne

Zwetschge:

Fränkische Hauszwetschge

Wangenheimer

Kirsche:

Büttners Rote Knorpelkirsche

Farnstädter Schwarze

Nußbaum:

Geisenheimer Walnuß

Weinheimer Walnuß

Sträucher

(Mindestqualität: Str. 1xv, H 60-100)

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball

M. Immissionsschutz

Schalltechnischer Orientierungswert

Festsetzung für MD – Dorfgebiet.

Gasbelastung

Nach TA Luft.

Beschallung

Bei Lehrgangsveranstaltungen dezente Musikbeschallung
(50-80 Dezibel).

Beleuchtung

Reitplatz überdacht:	120 lux
Roundpen überdacht:	100 lux
Stallungen innen:	80 lux
Stallungen aussen:	100 lux
Wegebegleitung:	60 lux

Verkehrsbewegungen

Regelmäßige Verkehrsbewegungen:

Inhaber Wohnnutzung (2 Pers.)
Je 4 Bewegungen/Tag > 8 Bewegungen
Inhaber Büronutzung (2 Pers.)
Je 4 Bewegungen/Tag > 8 Bewegungen
1 Besucher a´ 2 Bewegung/Tag > 2 Bewegungen

Summe: 18 Verkehrsbewegungen pro Tag

Unregelmäßige Verkehrsbewegungen:

Pferdetransporte
20 Transporte pro Jahr a´ 2 Bewegungen > 40 Bewegungen/Jahr

Ferienwohnung
Angenommene Belegung: ca. 100 Tage im Jahr
100 Tage a´ 2 Bewegungen/Tag > 200 Bewegungen/Jahr

Summe: 240 Bewegungen pro Jahr

Aufgestellt am 04.12.2014

zuletzt geändert am : 25.02.2019

Ausgefertigt am:

Gemeinde Kammerstein

..... Siegel

Walter Schnell, 1. Bürgermeister