

GEMEINDE GEORGENSGMÜND – BAHNHOFSTRASSE 4  
91166 GEORGENSGMÜND  
TEL.: 09172/703-0, FAX: 09172/703-50, E-MAIL: info@georgensgmueund.de



**SATZUNG**  
ZUR  
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES

**NR. 40 „Obere Lerch III“**

Georgensgmünd

**Entwurf**

**Änderungen sind rot dargestellt**

**Stand: 07.09.2020**

**GEMEINDE GEORGENSGMÜND  
LANDKREIS ROTH**

Die Gemeinde Georgensgmünd erlässt als Satzung auf der Grundlage des Beschlusses des Bau- und Wirtschaftsausschusses vom **XX.XX.2020** aufgrund des § 2, sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung die

## **2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Gemeinde Georgensgmünd**

### **Nr. 40 „Obere Lerch III“**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus der Satzung und dem Planblatt der Gemeinde Georgensgmünd in der zuletzt **geänderten Fassung vom 07.09.2020**.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Als Anlage zur Begründung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle, Roth, vom Oktober 2018 beigelegt.

Ergänzend zu der Planzeichnung wird die geltende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Obere Lerch III“ in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt (dies betrifft nicht die Satzung der 1. Änderung):

#### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Obere Lerch III“ umfasst rund 16,1 ha und beinhaltet die Fl.Nrn. 390/22, 393, 393/3, 393/4, 394, 394/3, 394/4, 394/5, 444, 444/3, 444/8, 444/11, 446, 447, 447/1, 447/2, 448, 448/1, 449, 449/3, 449/4, 450, 451, 451/2, 451/4, 451/6, 451/9, 452,455/2, 455/4, 476, 480/1,480/5 und Teilflächen der Fl.Nrn. 357/2, 389/1, 390/20, 390/31, 397, 398, 399 und 400/2 Gkg. Georgensgmünd.

##### **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

###### **2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Baugebiet wird als „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausgeschlossen.

Ebenso sind Vergnügungstätten aller Art ausgeschlossen.

## 2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die GRZ beträgt im gesamten Planungsgebiet 0,8 und ist nach § 17 BauNVO am Höchstmaß für Gewerbegebiete orientiert.

Die festgesetzte Gebäudehöhe der baulichen Anlagen von max. 20,00 m ist auf die Höhe des geplanten Geländes bezogen.

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.3 HÖHENEINSTELLUNG FÜR GEBÄUDE

Die Gebäudehöhe darf 20,00 m nicht überschreiten. Die Angabe zu der festgesetzten Gebäudehöhe bezieht sich auf die Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Erschließungsstraße. OK-FFB-EG darf im Mittel maximal 40 cm über OK der Erschließungsstraße bzw. des Erschließungsweges liegen.

### 3.6 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für Bauwerke, soweit erforderlich, den Genehmigungsbehörden zur Genehmigung vorzulegen. Sie müssen sich, ebenso wie alle anderen baulichen Anlagen, gestalterisch in das Umfeld einfügen. Innerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße 2223 sind Werbeanlagen unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird.

### 3.9 LEITUNGEN

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind unterirdisch zu verlegen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Ver- und Entsorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

## 5 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

### 5.2 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Außerhalb des Geltungsbereiches wird die (Acker-) Fläche Fl.Nr. 322, Gemarkung Petersgmünd, welche in das Ökokonto der Gemeinde Georgensgmünd aufgenommen wird, zum Ausgleich und Ersatz zur Verfügung gestellt.

Die Fläche hat insgesamt eine Größe von 5.358 m<sup>2</sup> und soll zu einem reinen Laubwald (Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche und Winterlinde) mit gestuften Waldrand aufgeforstet.

Die Sträucher sind im Abstand von 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe zu pflanzen. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 einer Art erfolgen.

Alle Pflanzungen sind durch bedarfsweisen Rückschnitt, zeitlich versetzt in Teilabschnitten, dauerhaft zu unterhalten. Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Im Anschluss an die Gehölze ist ein ca. 2 m breiter Gras-/Krautsaum über Sukzession zu entwickeln. Dieser ist alle 2-5 Jahre zu mähen. Die Düngung der Fläche oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Die Aufforstungsfläche ist in den ersten fünf Jahren zur Vermeidung von Wildverbiss-schäden zu zäunen. Nach der Anwachsphase ist die Zäunung zu entfernen.

Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen sind von den benötigten 15.323,6 m<sup>2</sup> Fläche 5.658 m<sup>2</sup> Fläche abgegolten.

Der externe Ausgleich für die fehlenden **9.665,6 m<sup>2</sup>** erfolgt durch Waldumbau auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 854, Gemarkung Georgensgmünd. Nachdem bei Neuaufforstungen grundsätzlich 30 % Laubwald zu erbringen sind, muss bei der Verwendung als Ausgleichsfläche und zur Anerkennung derselben, die Fläche um 30 % erhöht werden und beträgt somit **12.565,3 m<sup>2</sup>**.

Auf der Fläche befindet sich ein strukturarmer, geschlossener Kiefernreinbestand mittleren Alters.

Langfristiges Ziel ist die Schaffung eines Eichenmischbestandes unter Beteiligung der Hainbuche (*Carpinus betulus*) und der Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit einzelnen Kiefernüberhältern.

Im Unterwuchs befindet sich bereits zahlreiche Naturverjüngung/ Häheransaat der Eiche (*Quercus robur*). Die Fläche ist zu zäunen, sodass eine natürliche Verjüngung mit Eiche erfolgt. Die Zäunung erfolgt in zwei Bereichen von je ca. 0,6 ha, um die Durchgängigkeit für Rehwild zwischen den Flächen zu gewährleisten.

Nach 5 Jahren erfolgt eine Ergänzungspflanzung in Lücken oder in festem Raster mit Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*), mit ca. 1.500 Stk./ha. Der bestehende Kieferschirm wird ausgelichtet.

Die Umsetzung ist mit dem zuständigen Forstdienststelle Georgensgmünd, Herrn Meyer, abzustimmen.

Zur Überprüfung der Entwicklung erfolgt im Abstand von 2 Jahren eine Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LfU, Dienststelle Hof, zu melden.

### 5.3 VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V-M 1: Fällung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit (1.3. - 30.9.)**
- **V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**  
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 qm) 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)

## 8. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

### 8.4 BAUVERBOTSZONE ENTLANG DER STAATSSTRASSE 2222

Entlang der Staatsstraße 2223 ist eine Bauverbotszone von 20 m einzuhalten, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Dies gilt für alle baulichen Anlagen (inkl. Nebenanlagen, Stellplätzen, befestigten Flächen, Lagerflächen, sonstigen Anlagen und Einfriedungen, die nach BayBO genehmigungsfrei sind).

Eine Ausnahme hiervon kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden. Für Lärmschutzanlagen ist ein Bauantrag einzureichen.

## IN-KRAFT-TRETEN

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: 04.07.2018

Geändert: 07.09.2020

GEMEINDE GEORGENSGMÜND - BAUABTEILUNG

Georgensgmünd, den 07.09.2020

1. Bürgermeister  
Ben Schwarz

GEMEINDE GEORGENSGMÜND – BAHNHOFSTRASSE 4  
91166 GEORGENSGMÜND  
TEL.: 09172/703-0, FAX: 09172/703-50, E-MAIL: info@georgensgmueund.de



**SATZUNG**  
ZUR  
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES

**NR. 40 „Obere Lerch III“**

Georgensgmünd

**Entwurf**

**Änderungen sind rot dargestellt**

**Stand: 07.09.2020**

**GEMEINDE GEORGENSGMÜND  
LANDKREIS ROTH**

Die Gemeinde Georgensgmünd erlässt als Satzung auf der Grundlage des Beschlusses des Bau- und Wirtschaftsausschusses vom **XX.XX.2020** aufgrund des § 2, sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung die

## **2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Gemeinde Georgensgmünd**

### **Nr. 40 „Obere Lerch III“**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus der Satzung und dem Planblatt der Gemeinde Georgensgmünd in der zuletzt **geänderten Fassung vom 07.09.2020**.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Als Anlage zur Begründung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle, Roth, vom Oktober 2018 beigelegt.

Ergänzend zu der Planzeichnung wird die geltende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Obere Lerch III“ in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt (dies betrifft nicht die Satzung der 1. Änderung):

#### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Obere Lerch III“ umfasst rund 16,1 ha und beinhaltet die Fl.Nrn. 390/22, 393, 393/3, 393/4, 394, 394/3, 394/4, 394/5, 444, 444/3, 444/8, 444/11, 446, 447, 447/1, 447/2, 448, 448/1, 449, 449/3, 449/4, 450, 451, 451/2, 451/4, 451/6, 451/9, 452,455/2, 455/4, 476, 480/1,480/5 und Teilflächen der Fl.Nrn. 357/2, 389/1, 390/20, 390/31, 397, 398, 399 und 400/2 Gkg. Georgensgmünd.

##### **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

###### **2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Baugebiet wird als „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausgeschlossen.

Ebenso sind Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen.

## 2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die GRZ beträgt im gesamten Planungsgebiet 0,8 und ist nach § 17 BauNVO am Höchstmaß für Gewerbegebiete orientiert.

Die festgesetzte Gebäudehöhe der baulichen Anlagen von max. 20,00 m ist auf die Höhe des geplanten Geländes bezogen.

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.3 HÖHENEINSTELLUNG FÜR GEBÄUDE

Die Gebäudehöhe darf 20,00 m nicht überschreiten. Die Angabe zu der festgesetzten Gebäudehöhe bezieht sich auf die Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Erschließungsstraße. OK-FFB-EG darf im Mittel maximal 40 cm über OK der Erschließungsstraße bzw. des Erschließungsweges liegen.

### 3.6 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für Bauwerke, soweit erforderlich, den Genehmigungsbehörden zur Genehmigung vorzulegen. Sie müssen sich, ebenso wie alle anderen baulichen Anlagen, gestalterisch in das Umfeld einfügen. Innerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße 2223 sind Werbeanlagen unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird.

### 3.9 LEITUNGEN

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind unterirdisch zu verlegen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Ver- und Entsorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

## 5 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

### 5.2 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Außerhalb des Geltungsbereiches wird die (Acker-) Fläche Fl.Nr. 322, Gemarkung Petersgmünd, welche in das Ökokonto der Gemeinde Georgensgmünd aufgenommen wird, zum Ausgleich und Ersatz zur Verfügung gestellt.

Die Fläche hat insgesamt eine Größe von 5.358 m<sup>2</sup> und soll zu einem reinen Laubwald (Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche und Winterlinde) mit gestuften Waldrand aufgeforstet.



Die Sträucher sind im Abstand von 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe zu pflanzen. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 einer Art erfolgen.

Alle Pflanzungen sind durch bedarfsweisen Rückschnitt, zeitlich versetzt in Teilabschnitten, dauerhaft zu unterhalten. Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Im Anschluss an die Gehölze ist ein ca. 2 m breiter Gras-/Krautsaum über Sukzession zu entwickeln. Dieser ist alle 2-5 Jahre zu mähen. Die Düngung der Fläche oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Die Aufforstungsfläche ist in den ersten fünf Jahren zur Vermeidung von Wildverbiss-schäden zu zäunen. Nach der Anwachsphase ist die Zäunung zu entfernen.

Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen sind von den benötigten 15.323,6 m<sup>2</sup> Fläche 5.658 m<sup>2</sup> Fläche abgegolten.

Der externe Ausgleich für die fehlenden **9.665,6 m<sup>2</sup>** erfolgt durch Waldumbau auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 854, Gemarkung Georgensgmünd. Nachdem bei Neuaufforstungen grundsätzlich 30 % Laubwald zu erbringen sind, muss bei der Verwendung als Ausgleichsfläche und zur Anerkennung derselben, die Fläche um 30 % erhöht werden und beträgt somit **12.565,3 m<sup>2</sup>**.

Auf der Fläche befindet sich ein strukturarmer, geschlossener Kiefernreinbestand mittleren Alters.

Langfristiges Ziel ist die Schaffung eines Eichenmischbestandes unter Beteiligung der Hainbuche (*Carpinus betulus*) und der Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit einzelnen Kiefernüberhältern.

Im Unterwuchs befindet sich bereits zahlreiche Naturverjüngung/ Häheransaat der Eiche (*Quercus robur*). Die Fläche ist zu zäunen, sodass eine natürliche Verjüngung mit Eiche erfolgt. Die Zäunung erfolgt in zwei Bereichen von je ca. 0,6 ha, um die Durchgängigkeit für Rehwild zwischen den Flächen zu gewährleisten.

Nach 5 Jahren erfolgt eine Ergänzungspflanzung in Lücken oder in festem Raster mit Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*), mit ca. 1.500 Stk./ha. Der bestehende Kieferschirm wird ausgelichtet.

Die Umsetzung ist mit dem zuständigen Forstdienststelle Georgensgmünd, Herrn Meyer, abzustimmen.

Zur Überprüfung der Entwicklung erfolgt im Abstand von 2 Jahren eine Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LfU, Dienststelle Hof, zu melden.

### 5.3 VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V-M 1: Fällung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit (1.3. - 30.9.)**
- **V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**  
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 qm) 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)

## 8. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

### 8.4 BAUVERBOTSZONE ENTLANG DER STAATSSTRASSE 2222

Entlang der Staatsstraße 2223 ist eine Bauverbotszone von 20 m einzuhalten, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Dies gilt für alle baulichen Anlagen (inkl. Nebenanlagen, Stellplätzen, befestigten Flächen, Lagerflächen, sonstigen Anlagen und Einfriedungen, die nach BayBO genehmigungsfrei sind).

Eine Ausnahme hiervon kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden. Für Lärmschutzanlagen ist ein Bauantrag einzureichen.

## IN-KRAFT-TRETEN

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: 04.07.2018

Geändert: 07.09.2020

GEMEINDE GEORGENSGMÜND - BAUABTEILUNG

Georgensgmünd, den 07.09.2020

1. Bürgermeister  
Ben Schwarz

GEMEINDE GEORGENSGMÜND – BAHNHOFSTRASSE 4  
91166 GEORGENSGMÜND  
TEL.: 09172/703-0, FAX: 09172/703-50, E-MAIL: info@georgensgmueund.de



**SATZUNG**  
ZUR  
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES

**NR. 40 „Obere Lerch III“**

Georgensgmünd

**Entwurf**

**Änderungen sind rot dargestellt**

**Stand: 07.09.2020**

**GEMEINDE GEORGENSGMÜND  
LANDKREIS ROTH**

Die Gemeinde Georgensgmünd erlässt als Satzung auf der Grundlage des Beschlusses des Bau- und Wirtschaftsausschusses vom **XX.XX.2020** aufgrund des § 2, sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung die

## **2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Gemeinde Georgensgmünd**

### **Nr. 40 „Obere Lerch III“**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus der Satzung und dem Planblatt der Gemeinde Georgensgmünd in der zuletzt **geänderten Fassung vom 07.09.2020**.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Als Anlage zur Begründung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle, Roth, vom Oktober 2018 beigelegt.

Ergänzend zu der Planzeichnung wird die geltende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Obere Lerch III“ in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt (dies betrifft nicht die Satzung der 1. Änderung):

#### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Obere Lerch III“ umfasst rund 16,1 ha und beinhaltet die Fl.Nrn. 390/22, 393, 393/3, 393/4, 394, 394/3, 394/4, 394/5, 444, 444/3, 444/8, 444/11, 446, 447, 447/1, 447/2, 448, 448/1, 449, 449/3, 449/4, 450, 451, 451/2, 451/4, 451/6, 451/9, 452,455/2, 455/4, 476, 480/1,480/5 und Teilflächen der Fl.Nrn. 357/2, 389/1, 390/20, 390/31, 397, 398, 399 und 400/2 Gkg. Georgensgmünd.

##### **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

###### **2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Baugebiet wird als „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausgeschlossen.

Ebenso sind Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen.

## 2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die GRZ beträgt im gesamten Planungsgebiet 0,8 und ist nach § 17 BauNVO am Höchstmaß für Gewerbegebiete orientiert.

Die festgesetzte Gebäudehöhe der baulichen Anlagen von max. 20,00 m ist auf die Höhe des geplanten Geländes bezogen.

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.3 HÖHENEINSTELLUNG FÜR GEBÄUDE

Die Gebäudehöhe darf 20,00 m nicht überschreiten. Die Angabe zu der festgesetzten Gebäudehöhe bezieht sich auf die Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Erschließungsstraße. OK-FFB-EG darf im Mittel maximal 40 cm über OK der Erschließungsstraße bzw. des Erschließungsweges liegen.

### 3.6 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für Bauwerke, soweit erforderlich, den Genehmigungsbehörden zur Genehmigung vorzulegen. Sie müssen sich, ebenso wie alle anderen baulichen Anlagen, gestalterisch in das Umfeld einfügen. Innerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße 2223 sind Werbeanlagen unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird.

### 3.9 LEITUNGEN

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind unterirdisch zu verlegen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Ver- und Entsorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

## 5 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

### 5.2 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Außerhalb des Geltungsbereiches wird die (Acker-) Fläche Fl.Nr. 322, Gemarkung Petersgmünd, welche in das Ökokonto der Gemeinde Georgensgmünd aufgenommen wird, zum Ausgleich und Ersatz zur Verfügung gestellt.

Die Fläche hat insgesamt eine Größe von 5.358 m<sup>2</sup> und soll zu einem reinen Laubwald (Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche und Winterlinde) mit gestuften Waldrand aufgeforstet.

Die Sträucher sind im Abstand von 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe zu pflanzen. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 einer Art erfolgen.

Alle Pflanzungen sind durch bedarfsweisen Rückschnitt, zeitlich versetzt in Teilabschnitten, dauerhaft zu unterhalten. Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Im Anschluss an die Gehölze ist ein ca. 2 m breiter Gras-/Krautsaum über Sukzession zu entwickeln. Dieser ist alle 2-5 Jahre zu mähen. Die Düngung der Fläche oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Die Aufforstungsfläche ist in den ersten fünf Jahren zur Vermeidung von Wildverbiss-schäden zu zäunen. Nach der Anwachsphase ist die Zäunung zu entfernen.

Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen sind von den benötigten 15.323,6 m<sup>2</sup> Fläche 5.658 m<sup>2</sup> Fläche abgegolten.

Der externe Ausgleich für die fehlenden **9.665,6 m<sup>2</sup>** erfolgt durch Waldumbau auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 854, Gemarkung Georgensgmünd. Nachdem bei Neuaufforstungen grundsätzlich 30 % Laubwald zu erbringen sind, muss bei der Verwendung als Ausgleichsfläche und zur Anerkennung derselben, die Fläche um 30 % erhöht werden und beträgt somit **12.565,3 m<sup>2</sup>**.

Auf der Fläche befindet sich ein strukturarmer, geschlossener Kiefernreinbestand mittleren Alters.

Langfristiges Ziel ist die Schaffung eines Eichenmischbestandes unter Beteiligung der Hainbuche (*Carpinus betulus*) und der Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit einzelnen Kiefernüberhältern.

Im Unterwuchs befindet sich bereits zahlreiche Naturverjüngung/ Häheransaat der Eiche (*Quercus robur*). Die Fläche ist zu zäunen, sodass eine natürliche Verjüngung mit Eiche erfolgt. Die Zäunung erfolgt in zwei Bereichen von je ca. 0,6 ha, um die Durchgängigkeit für Rehwild zwischen den Flächen zu gewährleisten.

Nach 5 Jahren erfolgt eine Ergänzungspflanzung in Lücken oder in festem Raster mit Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*), mit ca. 1.500 Stk./ha. Der bestehende Kieferschirm wird ausgelichtet.

Die Umsetzung ist mit dem zuständigen Forstdienststelle Georgensgmünd, Herrn Meyer, abzustimmen.

Zur Überprüfung der Entwicklung erfolgt im Abstand von 2 Jahren eine Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LfU, Dienststelle Hof, zu melden.

### 5.3 VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V-M 1: Fällung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit (1.3. - 30.9.)**

- **V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 qm) 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)

## 8. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

### 8.4 BAUVERBOTSZONE ENTLANG DER STAATSSTRASSE 2222

Entlang der Staatsstraße 2223 ist eine Bauverbotszone von 20 m einzuhalten, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Dies gilt für alle baulichen Anlagen (inkl. Nebenanlagen, Stellplätzen, befestigten Flächen, Lagerflächen, sonstigen Anlagen und Einfriedungen, die nach BayBO genehmigungsfrei sind).

Eine Ausnahme hiervon kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden. Für Lärmschutzanlagen ist ein Bauantrag einzureichen.

## IN-KRAFT-TRETEN

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: 04.07.2018

Geändert: 07.09.2020

GEMEINDE GEORGENSGMÜND - BAUABTEILUNG

Georgensgmünd, den 07.09.2020

1. Bürgermeister  
Ben Schwarz