Stadt Ebermannstadt

1. Änderung Bebauungsplan „Häzenbaum“

Begründung zum Entwurf vom

25.06.2025

Bearbeitung:
Max Wehner, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Lisa Esch, M.Sc. European Urban Studies

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

Gliederung **Seite**

1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES 1
2. PLANUNGSERFORDERNIS 1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 1
4. ART DER NUTZUNG, ERSCHLIEßUNG 3
5. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE, GRÜNORDNUNG EINGRIFFSREGELUNG 4
6. IMMISSIONSSCHUTZ 10
7. DENKMALSCHUTZ 10
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 10

1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt in der Stadt Ebermannstadt im Landkreis Forchheim am nordöstlichen Ortsrand im Ortsteil Burggaillenreuth. Es umfasst Flächen der Flurstücke 46, 46/1 und 46/2, jeweils Gemarkung Burggaillenreuth, und hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Der Geltungsbereich ist mäßig nach Norden geneigt. Er ist teilweise bereits bebaut und teilweise handelt es sich um Grünflächen, bei denen es sich laut rechtswirksamen Bebauungsplans um Ausgleichsflächen handelt.

2. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Bebauungsplan „Häzenbaum“ der Stadt Ebermannstadt trat im Jahr 2005 in Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um dem ansässigen Betrieb Möglichkeit zu Erweiterung am Ort zu bieten. Der Umfang der Änderungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

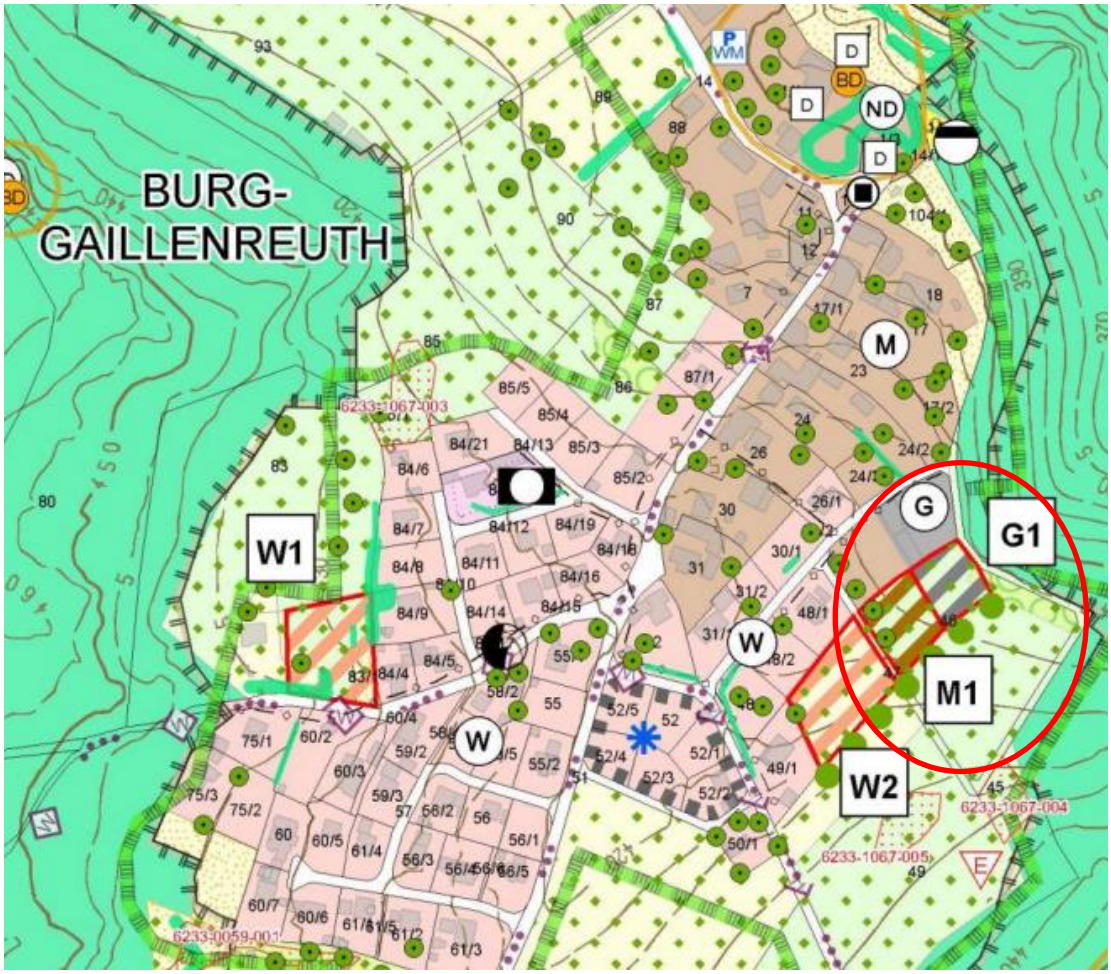
Die Planung dient der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Das Vorhaben dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegt mit dem geplanten Vorhaben nicht vor:

- Geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
  => die bestehenden Gewerbe- und Mischgebietsflächen werden auf einem Grünlandbestand mit geringer Artenvielfalt in einem geringem Umfang erweitert.
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen,
  => keine Eingriffe in den Waldbestand, geringer Umfang der Erweiterung eines bestehenden Betriebes (siehe Kap.5)
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
  => bestehende Genehmigung mit Auflagen werden auch im Erweiterungsbereich eingehalten
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
  => keine Betroffenheit durch das Vorhaben
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen o.g. Belangen des Umweltschutzes
  => keine Betroffenheit durch das Vorhaben
- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
  => aufgrund des Vorhabens entstehen gegenüber dem jetzigem Zustand keine oder nur geringe Emissionen, die Erweiterung dient auch für einen sachgerechtem Umfang mit Abfällen

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Ebermannstadt liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Genehmigung der Regierung von Oberfranken vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als Gewerbefläche bzw. geplante Gewerbefläche dar.
Die Bebauungsplanänderung ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (nicht maßstäblich)

Bebauungsplan „Häzenbaum“

Der Bebauungsplan „Häzenbaum“ der Stadt Ebermannstadt trat im Jahr 2005 in Kraft.

Ausschnitt Bebauungsplan „Häzenbaum“ mit Änderungsbereich
(2005 Stadt Ebermannstadt)

4. ART DER NUTZUNG, ERSCHLIEßUNG

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Das bestehende Gewerbe- und Mischgebiet wird nach Südosten erweitert, vorgesehen ist die Erweiterung des bestehenden überdachten Regalsystems sowie der Gewebehalle im geplanten Gewerbegebiet und eine Wohnhaus mit Büro im Mischgebiet.

Zur Einfügung in das bestehende Ortsbild wurden Firsthöhen festgesetzt. Zu freien Landschaft hin wird im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Häzenbaum“ die Obstbaumreihe erhalten und Richtung Südosten zur Eingrünung ergänzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch bestehende Ortsstraßen Burggaillenreuth und eine bestehende Zufahrt auf das Grundstück. Es sind keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Die Entwässerung wurde bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan „Häzenbaum“ nachgewiesen, eine Anpassung durch die Änderung ist nicht erforderlich.

5. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE, GRÜNORDNUNG EINGRIFFSREGELUNG

Durch die Änderung wird Baurecht auf den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen (extensiv genutztes Grünland und Obstbaumpflanzung) geschaffen. Die Eingriffsfläche der geplanten Erweiterung ist überwiegend als Grünland (artenarmes mäßig extensiv genutztes Grünland) und durch eine Lagerflächen genutzt (genehmigt durch Bauantrag), im Norden befinden sich Obstäume (Alter ca. 15-20 Jahre). Die Fläche ist durch eine Obstbaumreihe im Süden direkt im Anschluss der bisherigen Mischgebietsdarstellung im Bebauungsplan „Häzenbaum“ begrenzt. Diese wird in der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Häzenbaum“ zum Erhalt festgesetzt.

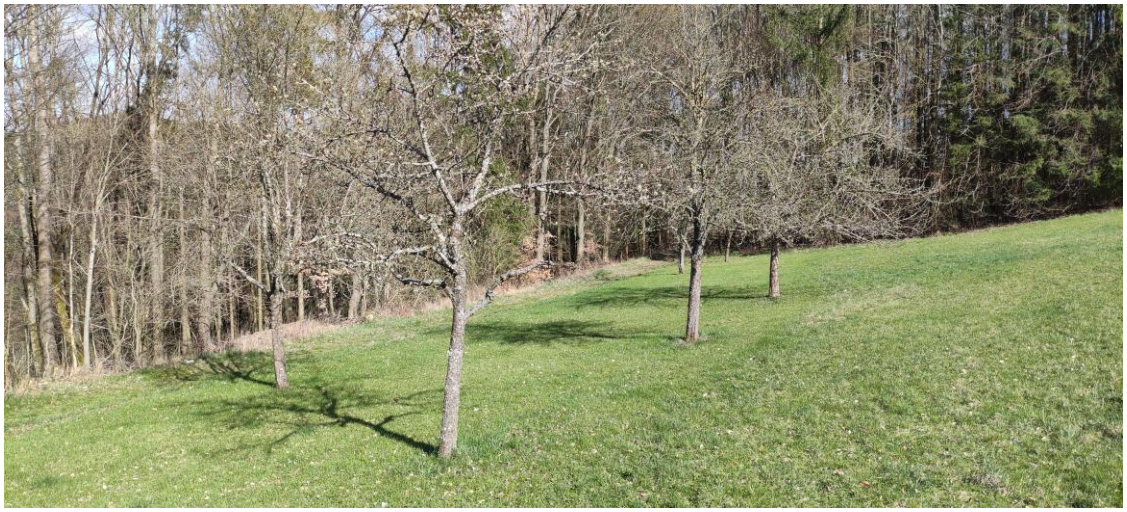


Abb. Bestehende Obstbäume (Alter 15-20 Jahre) am Waldrand

Abb. Bestehende Obstbäume an der südlichen Grenze

Abb. Erweiterungsbereich (im Bild rechts die Erweiterung gem. gestellten Bauantrag)

Durch die bereits vorhandene und zu erhaltende Eingrünung in Richtung Süden sowie der Höhenbegrenzung durch Festsetzungen und die Verlängerung der Eingrünung mit einer Obstbaumreihe im Süden wird der Eingriff in das Landschaftsbild in Verbindung mit der Topographie minimiert.

Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Lage und Größe des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von saP – relevanten Arten nicht zu erwarten, Um artenschutzrechtlichen Konflikten auszuschließen sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Eine Rodung und Baufeldräumung ist nur außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar) der Vogelarten zulässig.
- Um Störungen von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- Die Waldränder dürfen auch im späteren Betrieb nicht beleuchtet werden.
- Einrichtung der Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen außerhalb von naturschutzfachlich wertvollen Flächen (z.B. Waldrand).
- Bauzeitliche Abzäunung potenzieller Habitatbereiche der Zauneidechse zum Waldrand mit einem Reptilienzaun entlang der Südseite des Flurweges entlang des Waldrandes; und mehrmalige Überprüfung durch eine fachkundige Person auf die Funktionsfähigkeit (kein Einknicken des Zaunes, usw.) während der Bauausführung sowie Dokumentation und Meldung an die UNB oder Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb des Aktivitätszeitraums der Zauneidechse, d.h. nicht von Anfang April bis Ende September.

Eingriffsermittlung

Durch die Erweiterung der Bauflächen sind entsprechend Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich. Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde nach dem Leitfaden der Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durch Bewertung des Bestandes ermittelt. Bei der Bestandsermittlung wird von der Darstellung des Bebauungsplanes ausgegangen (unabhängig davon, ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (hier Obstwiese und artenreiches Extensvivgrünland sowie Säume) umgesetzt wurden. Ferner werden als Eingriffsflächen nur die baulichen Erweiterungen bilanziert.

Ermittlung des Eingriffs

Eingriffsbereich (siehe Plan im Anhang)				
Bestandserfassung/-bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	**Fläche (qm)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ/ Eingriffsfaktor**	**Ausgleichs-bedarf (WP)**
G212: extensiv genutztes, artenreiches Grünland	806,5	8	0,6	3.871
B 432: Streuobst mittel-alter Bestand	218,5	10	0,6	1.311
G212: extensiv genutz-tes, artenreiches Grün-land	178,0	8	0,8	1.139
B 432: Streuobst mittel-alter Bestand	563,3	10	0,8	4.506
K 122: mäßig artenrei-che Säume	376,7	6	0,8	1.808
Ausgleichsbedarf				**12.636**

Von der Anwendung eines Planungsfaktors wird Abstand genommen. Anstelle der Anwendung des Planungsfaktors (z.B. für den Erhalt der Obstbäume im Süden und weitere Aufwertung der Obstbaumreihe im Süden) wird auf eine Negativverzinsung für die nicht ausgeführten Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von Obstbäumen) nach dem „Bebauungsplan Häzenbaum“ verzichtet.

Ausgleichsflächen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 212 Gmk. Burggaillenreuth mit (2.102 qm) für die Herstellung einer Obstwiese dem Vorhaben Bebauungsplan 1- Änderung „Häzenbaum“ nach BauGB § 9 Abs. 1 a Satz 1 zugeordnet.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen
- Pflanzung von 16 bis 20 Obstbaumhochstämmen im Abstand von 10-12 m zueinander (Stammumfang 8-10), Wildobst (Zwetschge, Kirsche) und regionaltypische, alte Obstsorten.
- Entwicklungspflege durch Bewässerung und Kompostgaben sowie Entwicklungsschnitt der Obstbäume nach Oeschberg – Palmer

Die Streuobstberatung Landkreis Forcheim (frauke.gabriel@lra-fo.de) steht hier für Konkretisierung der Arten zur Verfügung)

Nachrichtliche Übernahme:

Auf dem Flurstück 46/2, Gmkg. Burggaillenreuth, sind noch12 bis 16 Obstbäume aus dem Bebauungsplan „Häzenbaum (2005) als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzen.

Übersicht Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume								
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			**Prognosezustand nach der BNT-Liste**			**Ausgleichsmaßnahme**		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (qm)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
G 11	Intensiv genutztes Grünland	3	B 432	Mittelalte Obstbaumhochstämme	9 (10-1)	2.105	6	12.636
Ausgleichsumfang Gesamt								**12.636**

Die Aufwertung der Flächen 46/2 und 212, jeweils Gmgk. Burggaillenreuth sind bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der baulichen Nutzung vollständig umzusetzen. Nachweise dazu (Lieferscheine Pflanzenqualitäten, Tätigkeitsberichte, aussagefähige Bilder usw.) sind der Unteren Naturschutzbehörde per E-Mail an naturschutz@lra-fo.de zu übermitteln.

Artenschutz

Aufgrund der ortsnahen Lage, den umgebenden Waldflächen (Fichten im Osten, Laubgehölze im) ist nicht mit Feldvögel zu rechnen.
Die bestehenden älteren Obstbäume im Süden entlang der Grenze werden erhalten und durch Nachpflanzung ergänzt. Die bestehenden Obstbäume im Norden sind ca. 15-20 Jahre alt und weisen keine Baumhöhlen oder sonstigen Lebensraumrequisiten auf. Aufgrund der bestehenden Nutzung der Eingriffsfläche (tlw. jüngere Obstbäume, artenarmes extensiv Grünland) ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen.

Mögliche Auswirkungen auf saP-relevante Arten für das betreffende TK-Blatt 6233 werden anhand des Habitatpotenzials abgeschätzt.

Artengruppe	**Kartierungen saP-relevanter Arten**	**Verbotstatbestände**	**Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG**
Säugetiere / Fledermäuse	Quartiere von Fledermausarten sind nicht betroffen. Es bestehen weiterhin Leitstrukturen entlang des Waldrandes und . es werden durch geplante Baumreihen weitere geschaffen.	nicht einschlägig	Nicht erforderlich
Säugetiere / Biber, Feldhamster, Luchs	Keine Nachweise im Vorhabensbereich. Aufgrund der Bodenzahlen ist ein Vorkommen von Feldhamster unwahrscheinlich.	nicht einschlägig	Nicht erforderlich
Amphibien	Laichgewässer nicht vorhanden.	nicht einschlägig	Nicht erforderlich

Artengruppe	Kartierungen saP-relevanter Arten	Verbotstatbestände	Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG
Reptilien	Durch die bestehende Nutzung (artenarmes Extensivgrünland), Topographie (Hangbereich nach Norden) sind Vorkommen von Zauneidechsen unwahrscheinlich. Konflikte können durch Reptilienschutzzäune vermieden werden	bei Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung nicht einschlägig	Nicht erforderlich
Libellen	Larvalgewässer nicht vorhanden.	nicht einschlägig	Nicht erforderlich
Käfer	Keine alten Bäume durch Vorhaben betroffen, lediglich junge bis mittelalt Bäume betroffen .	nicht einschlägig	Nicht erforderlich
Schmetterlinge	Relevante Futterpflanzen auf Brachestreifen (Nachkerze) bzw. im Grünland (Großer Wiesenknopf sind nicht vorhanden.	nicht einschlägig	Nicht erforderlich
Weichtiere / Großkrebse	Laichgewässer nicht vorhanden.	nicht einschlägig	Nicht erforderlich
Vögel	Am Boden brütende Arten wie die Feldlerche sind aufgrund der Kulissenwirkung der umgebenden Gehölzbestände sowie der häufigen Störung im Firmengelände ausgeschlossen. Keine Bäume mit Baumhöhlen betroffen.	nicht einschlägig bei Durchführung der Rodungsmaßnahmen außerhalb des Brutzeitraumes	Nicht erforderlich

Die geringe Erweiterung des Betriebes führt nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts, da Habitate saP-relevanter Arten unwahrscheinlich sind (Fehlen von Bäumen mit Baumhöhlen als geeignete Quartiere für Vögel oder Fledermäuse, Fehlen geeigneter Raupenfutterpflanzen.
Lebensräume mit Habitatpotential für saP-relevante Arten (Obstbaumreihe im Süden Vögel und Fledermäuse) werden durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert und durch Nachpflanzung ergänzt.
Durch Sicherungsmaßnahmen bei der Baufeldräumung können artenschutzrechtliche Konflikte (Reptilienschutzzaun Zauneidechse) vermieden werden.
Somit stehen Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts im Geltungsbereich der 1: Änderung des Bebauungsplans „Häzenbaum“ nicht entgegen.

Natura 2000 Gebiete
Der Bebauungsplan grenzt an das spA – Felsen- und Hangwaelder in der Fränkischen Schweiz“ (Gebietsnummer 6233-471) und FFH – Gebiet „Wiesent-Tal mit Seitentäler“ (Gebietsnummer 6233-371) an. Die Grenzen der europäischen Schutzgebiete decken sich mit dem Waldrand nördlich des Vorhabens.

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans Häzenbaum liegt außerhalb des spA- und FFH-Gebiets, durch das Vorhaben ergeben sich keine direkten Eingriffe in das spA– bzw. FFH-Gebiet. Die FFH–Lebensräume (RT 9130 „Waldmeister-Buchenwälder“ LRT 9150 „Orchideen-Buchenwälder“ RT 6510 „Flachland-Mähwiesen“ sind nicht betroffen und bleiben erhalten.
Die Lebensräume bzw- Raupenfutterpflanzen der FFH-Arten wie Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläulings, Spanischen Flagge, Mannia, Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus, Großen Mausohr werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt

sPA - Arten wie Uhu, Wanderfalke, Pirol, Schwarz- und Grauspecht, Neuntöter, Dorngrasmücke, Wendehals, Wespenbussard werden durch das Vorhaben aufgrund der geringen Fläche und aufgrund des Ausgangszustands nicht beeinträchtigt.

Die Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet und sPA Gebiet werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Zusammengefasst sind mit dem Vorhaben des Bebauungsplans keine bau-, anlagen-betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH- Gebiet zu erwarten.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Häzenbaum“ ändern sich die Nutzung als Lagerfläche bzw. die Arbeits- und Lieferzeiten nicht. Es besteht eine Genehmigung für den bisherigen Betrieb, diese gilt weiter, die Auflagen der Genehmigung wird eingehalten.

7. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmale. Auch Baudenkmale, die im Blickzusammenhang mit der geplanten Einbeziehungsfläche stehen, sind nicht vorhanden.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung werden unnötige Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend vermieden und eine Erweiterung eines lokalen Unternehmens ermöglicht.
Damit dient die Planung der Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft.

Bearbeiter:

M. Wehner

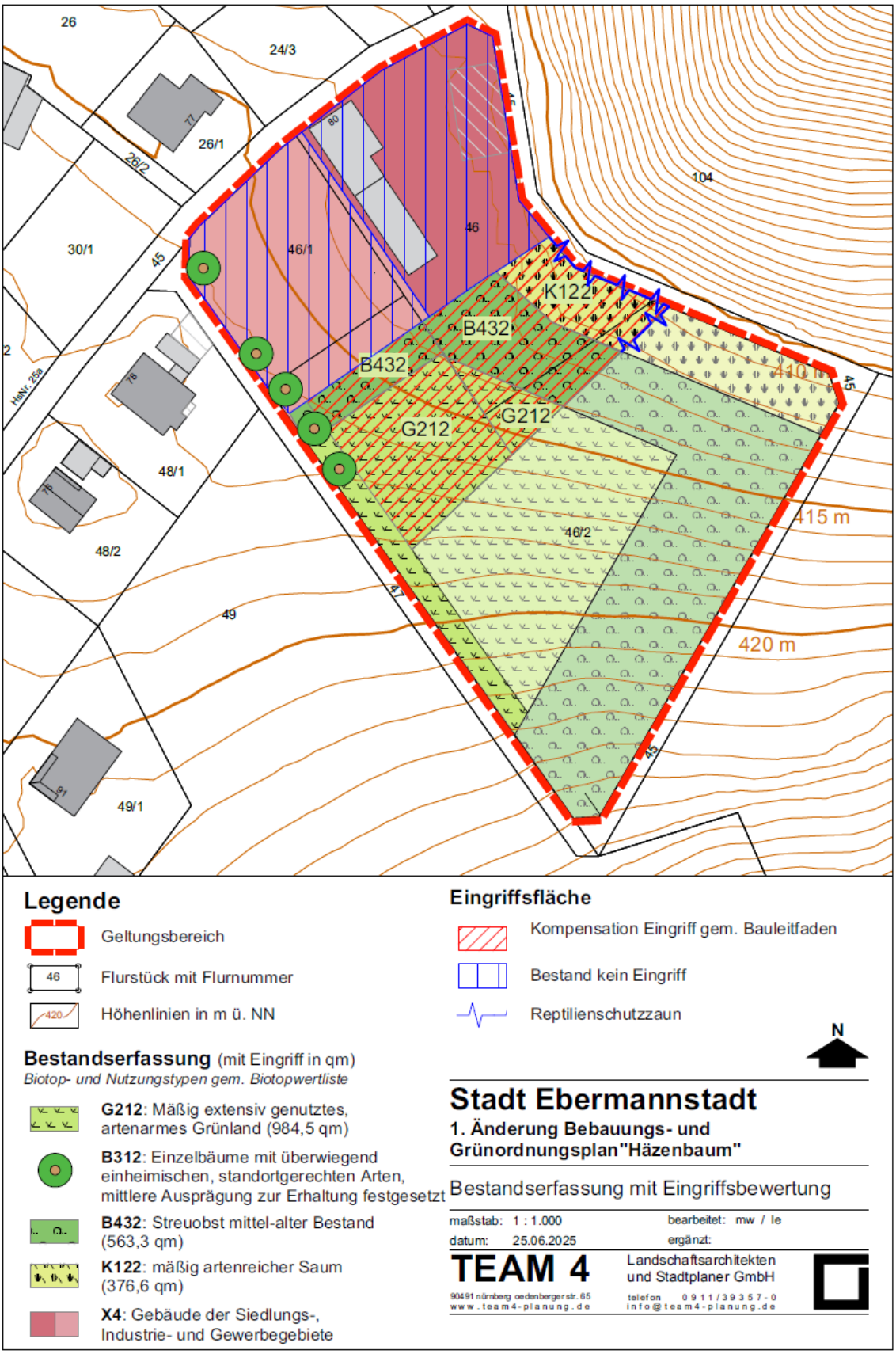
Max Wehner

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

Anhang 1:
Artenliste standortheimischer Gehölze

a) Wildobstbäume:

Prunus domestica	Zwetschge
Prunus avium	Kirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus torminalis	*Elsbeere*

Regionaltypische Obstsorten (siehe empfehlenswerte Obstsorten für den Landkreis Forchheim
(https://irp.cdn-website.com/213a3c81/files/uploaded/Empfehlung_Aepfel_Streuobst_CM.pdf
https://irp.cdn-website.com/213a3c81/files/uploaded/Sortenerhaltung_Birnen_2020.pdf)

Anhang 2: Bestands- und Eingriffsplan (maßstabslos)