

## Teil B ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

Der Markt Roßtal erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz Satz 1 Baugesetzbuch -BauGB- i.V.m. den §§ 10 und 12 BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung lt. Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert, des Art- 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG- BayRS 791-1-U), zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S 352) geändert folgenden

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62  
„Baustoffrecyclinghof Raitersaich“**

**auf**

**Flurnummer 1033/1 und Teilfläche aus 1033;  
jeweils Gemarkung Buchschwabach**

**als**

**Satzung**

## 1. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das im Geltungsbereich des Entwurfs zum Bebauungsplan liegende Gebiet gilt der von

### **Architekturbüro Kühnl**

Integrale Planung - Städtebau - Sanierung - Passivhäuser  
Weingasse 19 91462 Dachsbach  
Fon: 09163/959576 Fax: 09163/959575  
[kuehnl.architekt@web.de](mailto:kuehnl.architekt@web.de)

und

### **LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG**

Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft  
Nürnberger Str. 61 90762 Fürth  
Fon 0911-9749159 Fax 9749161  
[graessle@buero-lp.de](mailto:graessle@buero-lp.de)

ausgearbeitete Entwurf in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung, dem Durchführungsvertrag und den Umweltbericht den Vorentwurf zum Bebauungsplan bildet.

Der Bebauungsplan entspricht den abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Geltungsbereich des Vorentwurfes zum Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 7,81 ha.

## 2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der im Planblatt mit mit **SO** bezeichnete Bereich wird als **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Baustoffrecyclinghof** im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Auf der Sondergebietsfläche ist die Lagerung und Verarbeitung von Bauschutt, Aushubmaterial, Oberböden und Humus gestattet.

Zulässig sind:

- befestigte Flächen zur Lagerung von mineralischen Bauschutt
- befestigte Flächen zur Lagerung von mineralischen Baustoffen
- befestigte Flächen für Brech- und Siebanlagen
- Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Baustoffrecyclinganlage sowie der sachgerechten Lagerung umweltgefährdender Stoffe wie z.B. von unbeproblem bzw. noch nicht untersuchtem Bauschutt dienen

Die Aufstellfläche für die Brechanlage ist als dauerhaft wasserundurchlässiger Belag herzustellen. Maßgeblich hierfür ist DIN 1045 i.V. d. DAfStb Richtlinie „Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton oder das Merkblatt zur die Herstellung flüssigkeitsundurchlässiger Asphaltbefestigungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“. Alternativ sind temporäre Schutzmaßnahmen bei Betrieb des Brechers mittels Auffangwanne zulässig.

Zulässig sind bauliche Anlagen zur Lagerung der Materialien, Container für Werkzeuge, Betriebs- und Sozialräume sowie Lagercontainer und -boxen zur Aussortierung von nicht wiederverwertbaren Stoffen und Materialien bis zur Abholung. Wohnungen sind nicht zulässig.

Die Baugrenze legt die nutzbare Fläche für überirdische bauliche Anlagen und für Container sowie Lagerboxen fest. Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die im Planblatt eingetragene Höhe in Meter üNN bestimmt.

Für Gebäude gilt eine Obergrenze der Grundfläche (GR) von 3.500 m<sup>2</sup>.

Für überdachte Schüttboxen gilt eine Obergrenze der Grundfläche (GR) von 3.500 m<sup>2</sup>. Befestigte Lagerflächen und Fahrwege sowie Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

Die sonstigen Flächen im Sondergebiet sind nach dem jeweiligen Zweck herzustellen.

Es dürfen nur folgende Stoffe der Abfallverzeichnis-Verordnung -AVV- gebrochen bzw. gelagert werden:

<u>Bezeichnung</u>	<u>AVV-Nr.</u>
Beton und Stahlbeton	170101
Gemischter Bauschutt (Bruchsteine, Mauerwerk)	170107
Straßenaufbruch, Asphalt	170302
Asphalt mit Anhaftungen von Fremdstoffen	170302
Unbelasteter Erdaushub	170504
Tondachziegel ohne Mörtel und Fremdstoffe	170102
Gips, Rigips (Sortenrein ohne Anhaftungen und Fremdstoffe)	170802
Ytong und Gasbeton	170802
Holz unbehandelt, A I	150103, 200138
Holz gemischt, A I , A II	170201, 200138
Holz gemischt, A III	170201, 200138
Holz kontaminiert, A IV	170204, 200137
Bahnschwellen ohne Platten	170204
Wurzelstöcke	200201
Grünschnitt, Gartenabfälle	200138, 200201
Oberboden	170504
Erdaushub belastet < DK 0	170504
Erdaushub/ Bauschutt > DK 0	170504
Strahlgut < DK 0	120117
Gleisschotter < DK 0	170508

Mineralien ( Sand, Steine) < DK0	191209
Feste Abfälle aus der Sanierung von Böden < DK0	191302
Mineralisches Isoliermaterial *Glas- oder Steinwolle ohne Kaschierung	170604
Sperrmüll	200307
Abfall energetische Verwertung	200301
Baustellenmischabfälle	170904
Dachpappe bitum. unkaschiert	170302
Dachpappe bitum. bis 10% festanhaftende Fremdstoffe	170302
Mineralwolle / Mineralwolle mit schädlichen Stoffen (Verpackt in BigBag´s)	170604, 170603
Bauschutt mit Fremdanteilen <30% (Vol).	170904
Heraklith	170904
Fliesen und Keramik	170103
Teerhaltiger Straßenaufbruch	170301
Asbest	170605

Nicht angenommen und verarbeitet werden dürfen alle sonstigen Abfallarten.

Auf der Sondergebietsfläche dürfen maximal 15.000 m<sup>3</sup> unaufbereitete o.g. Materialien zwischengelagert werden.

Der tägliche Materialdurchsatz wird auf 450 m<sup>3</sup> bzw. 650 t begrenzt.

Aussortierte Reststoffe müssen in Containern bis zur weiteren Entsorgung zwischengelagert werden.

Die Sondergebietsfläche ist durch Einfriedung vor unbefugtem Betreten zu schützen. Die zulässige Zaunhöhe beträgt 2,5 m über fertiger Erdgleiche.

### 3. IMMISSIONSCHUTZ

Die Betriebszeiten werden beschränkt auf die Wochentage Montag bis Samstag jeweils in der Zeit zwischen 6.00 und 20.00 Uhr. An Sonn- und Feiertage ist der Betrieb ausnahmslos untersagt.

### 4. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

#### 4.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Planblatt als zu erhalten festgesetzten Waldflächen und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Flächen Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen (s. Pflanzen-Artenliste in der Begründung). Innerhalb der Flächen, die gesondert zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen vorgese-

hen sind, ist die Errichtung jeglicher Art von baulichen Anlagen ausgeschlossen. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen in der Zeit zwischen Herbst des Jahres in dem die Erschließungsanlagen fertig gestellt werden und dem darauf folgenden Frühjahr durchgeführt werden:

**AE1:** Teilfläche des Flurstücks Fl-Nr. 1033 Gemarkung Buchschwabach mit dem ökologischen Entwicklungsziel eines Vogelschutzgehölzes. Pflanzung heimischer Sträucher gemäß Pflanzen-Artenliste auf der Nord- und Ostseite des Erdwalls sowie im Osten des Betriebsgeländes.

Mindestqualitäten: Sträucher 60-80 cm, Heister 100-150 cm (s. Pflanzen-Artenliste). Pro m<sup>2</sup> ist ein Strauch zu pflanzen. Es ist ausschließlich gebietsheimisches (autochthones) Pflanzenmaterial zu verwenden. Die im Planblatt mit der „Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Hecken und Staudenfluren“ festgesetzte neu zu pflanzende Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Am Rand der Hecke werden artenreiche Säume angelegt als Lebensraum für Tagfalter, Insekten etc. Begrünung durch natürliche Sukzession oder Initialansaat mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut. Zwei Schnitte pro Jahr, Entfernung des Mähguts. Regelmäßige Entfernung des Gehölzaufwuchses.

**AE2:** Teilfläche des Flurstücks Fl-Nr. 1033 Gemarkung Buchschwabach mit dem ökologischen Entwicklungsziel eines standortgerechten Laubmischwaldes. Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger etc.

Aufforstung mit Forstpflanzen der passenden Herkunft in forstüblichen Pflanzverbänden (z.B. 1,5 x 1,0 Meter). Der Bestand setzt sich aus den Hauptbaumarten Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde und Hainbuche (mindestens 60%) und den Nebenbaumarten Vogelkirsche, Elsbeere, Feldahorn, Wildbirne, Echte Mehlbeere und Speierling zusammen. Die Pflanzflächen sind vor Wildverbiss zu schützen. Kultursicherungsmaßnahmen (z.B. Ausgrasen, Nachbesserung, Wässern) werden bei Bedarf durchgeführt. Im Laufe der Entwicklungszeit wird ein mehrschichtiger, reich strukturierter Bestand entwickelt. Totholz wird angereichert.

Aufbau eines Waldmantels am Waldrand. Pflanzung heimischer, standortgerechte Laubholz- Sträucher frei wachsend, Verwendung von Gehölzarten mit speziellen Biotopfunktionen (z.B. Bienennährgehölze). Regelmäßige Wässerung der Gehölze in den ersten beiden Jahren, im Sommer bei Trockenheit. Pflege entsprechend dem Entwicklungsziel in Abstimmung mit der Forstbehörde.

#### 4.2 Artenschutzfachliche Vermeidungs-Maßnahmen und CEF-Maßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und Ausgleich werden durchgeführt, 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.

**V1:** Die Baufeldräumung sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar. Höhlenbäume dürfen aufgrund ihres Potenzials als Quartierbäume für Fledermäuse nur noch im Oktober gerodet werden.

**V2:** Bei Höhlenbäumen und Bäumen, bei denen nicht sicher auszuschließen ist, dass

sie Fledermausquartiere (Rindenspalten, abstehende Rindenplatten) beherbergen, muss eine möglichst vorsichtige Fällung Anfang Oktober stattfinden. Baumabschnitte mit Höhlen (Schnitt mind. 100 cm über/unter dem Eingangsloch) sind besonders sorgsam zu bergen (kein Fallenlassen, keine Erschütterung). Die Arbeiten sind unter Beteiligung eines Fledermausexperten durchzuführen. Hierzu ist durch den Experten rechtzeitig vor Beginn der Fäll- und Rodungsarbeiten festzustellen, ob sich in den betroffenen Bäumen Fledermausquartiere bzw. Tiere befinden. Falls es erforderlich ist, können die Tiere von dem Experten fachgerecht geborgen und versorgt werden (Ökologische Baubegleitung).

**V3:** Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen wird auf das notwendige Mindestmaß beschränkt.

**V4:** Pflanzung heimischer standortgerechter Laubholzsträucher und Anlage artenreicher Säume und Staudenfluren auf einer Fläche von 2.140 m<sup>2</sup>.

**V5:** Aufforstung von 14.600 m<sup>2</sup> standortgerechten Laubmischwäldern mit einer Breite von ca. 73 m am Rand der bestehenden Waldfläche nördlich des Betriebsgeländes.

**V6:** Bauliche Eingriffe in für die Zauneidechse nutzbare Strukturen dürfen nur während der Aktivitätsphase der Art stattfinden, so dass Tiere, die sich in diesem Bereich aufhalten, selbstständig ausweichen können. Erd- und Bodenarbeiten sind nur im Zeitraum April bis Mitte/Ende Mai bzw. August bis Mitte/Ende September möglich. Je nach Witterungsverlauf können diese Zeiträume auch kürzer sein (vgl. LfU Arbeitshilfe saP – Zauneidechse, Abbildung 2: Bauzeitentabelle).

**V7:** Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachtfalter, Fledermäuse) ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch bei laufendem Betrieb sind in den Außenanlagen Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beutesuchende Fledermäuse ausüben.

**CEF 1:** Um den Verlust von Höhlenbäumen und potenziellen Habitatbäumen zu kompensieren, werden im direkten Umfeld des Planungsraumes Fledermauskästen (Fledermaushöhlen, Fledermausspaltenkästen) angeboten. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:3, also pro verloren gehendem Höhlen- oder Habitatbaum müssen drei Fledermauskästen bereitgestellt werden. **Diese Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme noch vor den geplanten Rodungen durchzuführen.**

**CEF 2:** Um den Verlust von Höhlenbäumen und potenziellen Habitatbäumen zu kompensieren, werden im direkten Umfeld des Planungsraumes Vogelnistkästen (Nistkästen mit unterschiedlichen Fluglochweiten, 26 mm und 32 mm, Kleiberhöhlen mit einer Fluglochweite von 32 mm) angeboten. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:3, also pro verloren gehendem Höhlen- oder Habitatbaum müssen drei Vogelnistkästen bereitgestellt werden. **Diese Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme noch vor den geplanten Rodungen durchzuführen.**

#### **Pflanzenliste für die Baum-Strauchhecke auf der Nordseite des Erdwalls:**

<b>Baumarten:</b>	
Acer	Feldahorn

<b>Baumarten:</b>	
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

<b>Straucharten</b>	
Cornus Mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa ubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum antana	Wolliger Schneeball

## 5. SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Bereich des Sondergebietes „Baustoffrecyclinghof“ ist in einem Löschteich eine Mindestmenge von 1.000 m<sup>3</sup> sauberes Löschwasser gemäß DIN 14120 stetig vorzuhalten. Bei Bedarf ist mit geeigneten Mitteln Löschwasser nachzuspeisen.

Im Bereich der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche (Fü 22) ist während der Betriebszeiten ein Stauraum von mindestens 50 m Länge und 12 m Breite befestigte Fläche als private Verkehrsfläche herzustellen.

## 6. Textliche Hinweise

**Niederschlagswasser:** Sämtliche Niederschläge die auf befestigte Flächen treffen, sind zu Sammeln, mit geeigneten Mittel zu Reinigen und zu Versickern. Für die befestigten Flächen ist sicherzustellen, dass kein Fremdwasser aus umliegenden Flächen zufließt.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und 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.

**Bauantrag:** Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellungsverfahren) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan gem. Planvorlagenverordnung beizulegen. Dieser muss Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünter Grundstücksflächen, zur Befestigungsart der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen enthalten sowie zu Arten und Pflanzengröße der vorgesehenen Gehölze sowie Maß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen und Abgrabungen.

**Baumstandorte:** Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.

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

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.

**Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen:** Die festgesetzten Ausgleichsflächen auf der Flurnummer 1033, Gemarkung Buchschwabach befinden sich in Privatbesitz und sind durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern am Landratsamt des Landkreises Fürth, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde, für die Entwicklung von Natur und Landschaft zu sichern. Spätestens zum Satzungsbeschluss muss die dauerhafte Funktion der Fläche für den Ausgleichszweck gesichert sein.