

Gemeinde Neudrossenfeld

Bebauungsplan "Wohnen am Erlgraben"

Bauherr: Gemeinde Neudrossenfeld
Adam Seiler Str. 1
95512 Neudrossenfeld

UMWELTBERICHT

einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung



Bearbeitet:



Wolfgang Ph. M. Sack
Landschaftsarchitekt
Logistikpark 2 D
95448 Bayreuth
Tel.: 0921/220 8775
E-Mail: Wolfgang.Sack@gmx.de

Fassung vom: 10.08.2023

1. Inhalt und Ziele des Bauvorhabens

In Neudrossenfeld stehen derzeit kaum Bauflächen für Wohnhäuser zur Verfügung. Städtebauliches Ziel ist es deshalb, Wohnbau- und Mischgebietsflächen zur Verfügung zu stellen. Konkrete Bauabsichten sind bereits vorhanden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht leistet die Gemeinde Neudrossenfeld bzw. der Vorhabenträger einen Beitrag dieser Zielsetzung mit gesetzlichen Verpflichtungen nachzukommen.

Mit dem Baugesuch sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen geschaffen werden.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG - Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", ergänzte Fassung von 2003 (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), da dieser eine Gleichbehandlung von Vorhaben ermöglicht und die Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen nachvollziehbar gemacht wird.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung, Naturraum

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Neudrossenfeld, angrenzend zum Ortsteil und Gewerbegebiet „Hintere Gemeinde“ mit Zufahrt über die Kulmbacher Straße.

Hochwertige Grünstrukturen wie die nördlich abschließenden Ufergehölze zum dahinterliegenden Wald-Teich (Biotoop-Nr. 5935-1047-002) und der extensiv genutzte Wiesenstreifen (Biotoop-Nr. 5935-1047-001) im Ostteil werden in die die Planung als wertvolle Grünelemente (Tabu-Bereiche) integriert.

Naturräumlich betrachtet gehört der Planungsbereich zum Naturraum „Obermainisches Hügelland“.

Kennzeichnend für das Gelände ist die ortsnahe Lage mit landwirtschaftlicher Nutzung.

3.2 Landschaftsbild, Relief, Boden

Das Plangebiet liegt zentral im Obermainischen Hügelland auf ca. 350 m üNN. Das Gelände fällt kontinuierlich leicht nach Norden ab.

Im Osten und Norden grenzt der Geltungsbereich an den Pfarrwald an, wobei sich gleich im Norden ein durch den Erlgraben gespeister größerer Wald-Teich außerhalb des Plangebiets befindet. Zwischen Teich und geplanter Bebauung befinden erhaltenswerte Gehölzstrukturen aus überwiegend Rot-Erlen.

Das Gelände ist weit überschaubar.

Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern (UmweltAtlas Bayern, LfU) ist im Gebiet folgender Boden anzutreffen: 425a, überwiegend Braunerde und verbreitet Pseudogley-Braunerde, unter Wald

gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über grusführendem Lehm bis Ton (Sedimentgestein).

Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten.

3.3 Klima / Luft

Die durchschnittlich tägliche Höchsttemperatur liegt im Sommer bei 23°C und im Winter bei 3°C. Mit durchschnittlich 24°C ist der August der heißeste und mit durchschnittlich – 3°C der Februar der kälteste Monat in Neudrossenfeld. Im Durchschnitt regnet es pro Monat 32 bis 62 mm. Vorherrschend sind Westwinde, die für eine fast ständig kühlende Wirkung sorgen. Die luft-hygienischen Verhältnisse sind gut, da keine größeren örtlichen Emittenten vorhanden sind. Beeinträchtigungen durch Schadstoffe sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Ortsrandlage und der hängigen Lage in Richtung Pfarrwald im Nordosten ist ein immerwährender Frischluftaustausch gewährleistet.

3.4 Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsbereich, auch wassersensible Bereiche oder Hochwassergefahrenflächen werden nicht tangiert.

Zum Grundwasserstand sind keine genauen Kenntnisse vorhanden, gem. UmweltAtlas >20 dm tief. Wahrscheinlich befindet sich der Grundwasserspiegel so weit unter dem Gelände, dass er von den geplanten Baumaßnahmen nicht berührt wird. Quellen oder Hangschichtenwasser liegen nicht vor. Es ist nicht mit Stauwasser zu rechnen. Im Gelände befindet sich der feuchteste Punkt in der nordöstlichen Ecke – Tabu-bereich ohne Bebauung und ohne Eingriff.

Trinkwasser- oder sonstige Wasserschutzgebiete werden nicht einbezogen. Innerhalb des Baugebietes gibt es keine sichtbaren Oberflächengewässer.

3.5 Naturhaushalt – Arten Lebensräume

Die Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) gibt Hinweise auf das landschaftsökologische Entwicklungspotenzial und stellt eine wichtige planerische Kenngröße dar. Nach der Einteilung des Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web) ist im Plangebiet folgende potenzielle natürliche Vegetation anzutreffen: Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald L6b nach der Liste des Landesamtes für Umweltschutz Bayern (Stand 2012).

Hauptsächliche Verbreitung: In Gebieten mit mäßig basenarmen, örtlich wasserstauenden Lehmdencken.

Kennzeichnung: Vegetationskomplex der schwach bis örtlich deutlich grundwasserbeeinflussten Bereiche in mäßig basenarmen Silikat- und Lößlehmgebiete.

Bewertung des Ausgangszustandes: Gemäß der Liste 1 a/b (vgl. Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung") ist das vorhandene Gebiet einerseits aufgrund seiner intensiven Ackernutzung als Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten und andererseits sind die Teilbereiche mit extensiver Nutzung als Fläche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten.

Innerhalb des Eingriffs- und Wirkungsbereiches werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG (jetzt Kapitel 4, Abschnitt 1, BNatSchG v. 2009) und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Es werden ebenfalls keine Objekte des ABSP erfasst.

3.6 Vorkommen und Betroffenheit der in der FFH-Richtlinie (Anhang IV) aufgeführten Arten

3.6.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Es sind keine streng geschützten Pflanzenarten vorhanden und auch nicht zu erwarten.

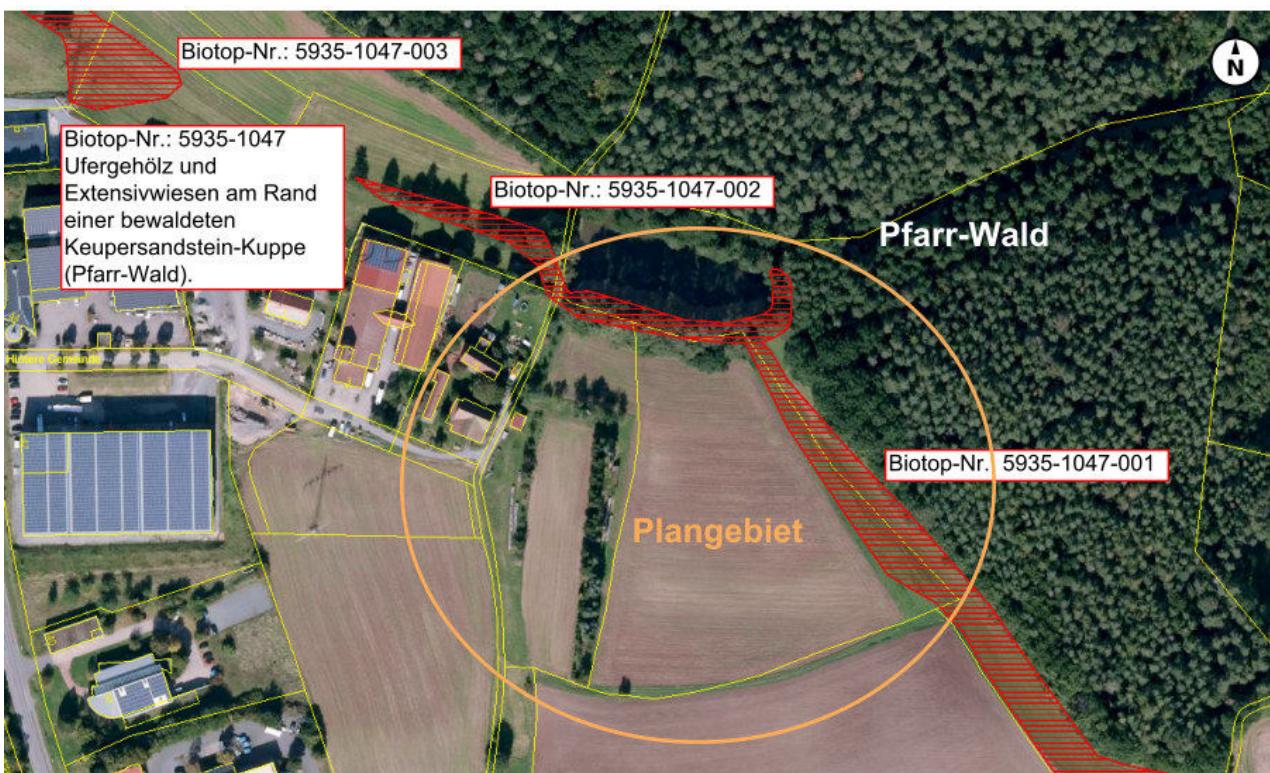
Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt und eine naturschutzfachliche Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 13 Abs. 1 und Art. 16 Abs. 1 FFH – Richtlinie ist nicht notwendig.

3.6.2 Tier- und Vogelarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund der intensiven Nutzung insgesamt eine geringe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere auf. Die geringe Lebensraumdiversität der Fläche lässt kaum relevante Tierarten zu erwarten. Das Vorkommen von Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten folgender Tiergruppen kann nach derzeitigem Stand der Kenntnisse ausgeschlossen werden: Säugetiere, Vögel, Amphibien, Reptilien, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Schnecken und Mollusken.

Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt und eine naturschutzfachliche Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 13 Abs. 1 und Art. 16 Abs. 1 FFH – Richtlinie ist nicht notwendig.

Darstellung der Biotope



Bayernatlas 2023

4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die bestehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, werden bei der Planung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt:

a) Schutzwert Arten und Lebensräume

- Schaffung von neuen Lebensräumen (Einzelbäume, Extensivwiese)
- Sicherung der angrenzenden Grünbestände (kart. Biotope) während der Bauzeit durch Schutzmaßnahmen (z.B.: Schutzzaun)

b) Schutzwert Wasser

- Auf den Einbau von Fremdsubstraten wird verzichtet
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens - nach Möglichkeit Einbau wasser-durchlässiger Beläge (Rasengittersteine, Ökopflaster, Schotterbeläge, etc.) zur Minde-rung des Versiegelungsgrades
- Um einer Überlastung der Kläranlage vorzubeugen und umweltverträglich mit Regen-wasser umzugehen, wird für jedes Grundstück der Einbau einer Zisterne (Kleinrück-haltebecken) empfohlen

c) Schutzwert Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmas-senbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Vermeidung von unnötiger Versiegelung

d) Schutzwert Klima/Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen durch aufgelockerte, offene Bauweise in Verbindung mit Grünelementen

e) Schutzwert Landschaftsbild – Maßnahmen zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen und zur Einbindung in das Umfeld

- Strukturierung und Bepflanzung der Flächen in Anlehnung an das typische Orts- und Landschaftsbild, z.B. Baumreihen zur Einbindung in die Umgebung
- Erhalt des Gehölzstreifens im Norden
- Erhalt von Sichtbeziehungen

f) Grünmaßnahmen

- Vorgabe von Baumpflanzstandorten auf privaten Grünflächen
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Schutz und Erhalt von Bestandsgrün

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Ausgleichsmaßnahmen)

5.1 Allgemeines zur Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i.V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden. Das Areal wird größtenteils als Allgemeines Wohngebiet und ein kleiner Bereich im östlichen Anschluss zum bestehenden Gewerbe als Mischgebiet ausgewiesen. Die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

5.2 Bewertung des Eingriffs

Das gesamte Bau-Gelände besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen in unterschiedlicher Nutzung. Zur Eingriffsbilanzierung wird der geplante überbaute Bereich herangezogen.

Die beiden Restflächen:

- a) Nordabschluss zum Weiher, Biotop-Nr. 5935-1047-002: Durchschnittlich 10 m breiter Gehölzstreifen aus alten Erlen und dichter Strauchschicht aus Schwarzer Holunder und Gemeinem Schneeball. Unterwuchs aus Frische- und Nährstoffzeigern (Rohrglanzgras, Brennnessel, Giersch, Brombeere). und
- b) Ostbereich mit extensiver Wiese, Biotop-Nr. 5935-1047-001: Schmaler Streifen mit magerer Flachlandmähwiese. An der Grenze zum nördlich angrenzenden Teich geht sie in Feuchtwiese über. Die Grasmatrix wird von Mittelgräsern wie Rotschwingel und Honiggras und Hochgräsern wie Goldhafer und Glatthafer dominiert, Fuchsschwanz tritt zurück. Die arme Krautanteil wird von Rauh. Löwenzahn, Bach-Nelkenwurz, Schafgarbe, Frauenmantel, Herbstzeitlose, Hahnenfuß und weiteren verbreiteten Wiesenarten gebildet. Der kleine Feuchtwiesenstreifen wird von Wald-Simse, Mädesüß und Flatter-Binse dominiert. Vom Acker her Eutrophierung.
bleiben erhalten und sollen teilweise aufgewertet werden.

Da die geplante Grundflächenzahl (GRZ) für das Baugebiet bei 0,35 (WA) bzw. 0,6 (MI) liegt, wird das Areal gemäß der Matrix **Typ B** = niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Pkt. 4 a - f), wurden für die Kategorien I und II folgende Kompensationsfaktoren (gemäß „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“) festgelegt:

Kategorie B I "Gebiet geringer Bedeutung" = Ackerflächen

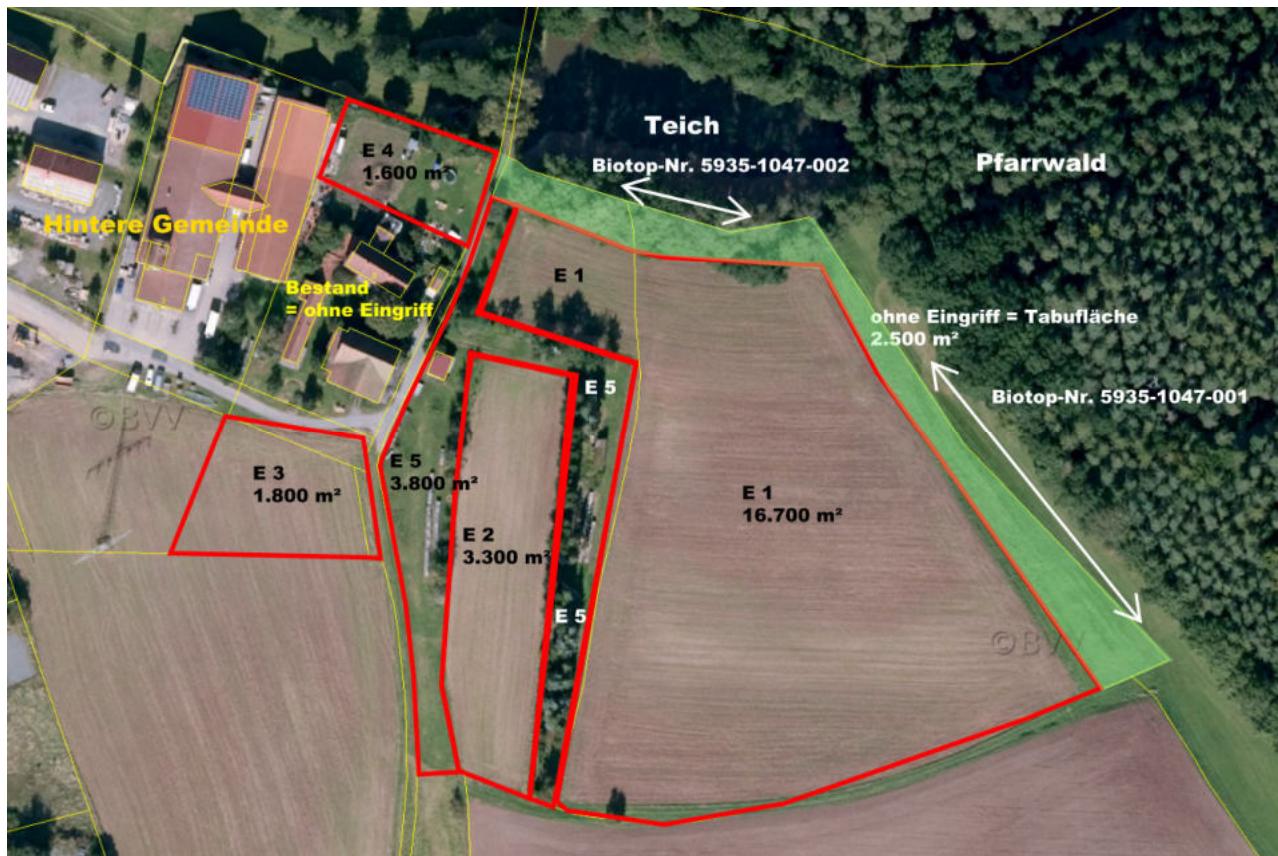
- = **Faktor 0,3** (0,2 – 0,5)

Kategorie B II "Gebiet mittlerer Bedeutung" = extensives Grünland, bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen

- = **Faktor 0,8** (0,5 – 0,8)

Für die Festlegung der Ausgleichsfaktoren in B I und B II spricht einerseits die geplante Durchgrünung mit Bäumen des Baugebietes mit dem Erhalt wichtiger randlicher Grünstrukturen (Biotope) und andererseits gehen alte Strukturen (z. B.: alte Obstbäume) verloren.

5.3 Darstellung der Eingriffsflächen



Bayernatlas 2023

5.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Auflistung der Eingriffsflächen (E 1 – E 5) und Berechnung der Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche	Nutzung	Größe	Faktor	Erforderlicher Ausgleich
E 1	Acker	16.700 m ²		
E 2	Acker	3.300 m ²		
E 3	Acker	1.800 m ²		
E 4	Garten intensiv, Koppel	1.600 m ²		
Summe		23.400 m ²	0,3	7.020,00 m ²
E 5	Ext. Wiese, Obstbäume	3.800 m ²	0,8	3.040,00 m ²
Erforderlicher Kompensationsbedarf:				10.060,00 m²

⇒ **Nach dem Entwurf zur "Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bau- leitplanung" werden 1,00 ha (= 10.060 m²) an Ausgleichsflächen benötigt.**

5.5 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamt-räumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft.

Es sind solche Ausgleichsmaßnahmen zu bevorzugen, mit denen möglichst gleichartige Funktionen und Werte dort geschaffen werden, wo sie durch den Eingriff verloren gingen.

Innerhalb des Geltungsbereiches steht keine Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird entweder außerhalb des Eingriffs-Bebauungsplans zur Verfügung gestellt, oder über ein Ökokonto (z. B.: „ÖK Waldhütte“ Bayer. Staatsforsten) abgewickelt.

6. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nicht-durchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es zu einer baulichen Verdichtung am nördlichen Ortsrand von Neudrossenfeld es wird also Flächenverbrauch und Versiegelung betrieben, wodurch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Die Bedeutung des Großteils der betroffenen Fläche für den Naturhaushalt ist von geringer bis mittlerer Bedeutung (landwirtschaftl. Intensivnutzung). Die aufgeführten Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Wertvolle Biotope-Bereiche werden erhalten. Durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt eine gewisse „Eingriffsreduzierung“. Schließlich werden für den Eingriff eine angemessene Ausgleichsfläche festgesetzt, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen wird die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings besteht dann die Gefahr, dass Bebauung an anderer Stelle im Außenbereich erfolgt.

Der vorgesehene Standort erscheint insofern günstig, da anschließend an die überplante WA/MI-Fläche bereits Bebauung besteht.

Alternative Standorte stehen derzeit in dieser Größe in Neudrossenfeld nicht zur Verfügung. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen so weit schlüssig.

7. Zusätzliche Angaben (technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden könnten (gem. § 4c BauGB). Mit der Realisierung des Bebauungsplans sind jedoch – abgesehen vom nicht zu ändernden Flächenverbrauch – keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, d.h. ein Monitoring in diesem Sinne ist nicht erforderlich.

Nichtsdestotrotz werden die zuständigen Behörden prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Durchgrünung und Ausgleichsflächen umgesetzt werden.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Es ist geplant am nördlichen Ortsrand von Neudrossenfeld ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und ein Mischgebiet (MI) auszuweisen. Die Ausweisung befindet sich in einem Gebiet von eher geringer ökologischer Bedeutung und schließt teilweise an vorhandene Bebauung an. Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen geplant, z.B. Durchgrünung der Fläche mit Laubbäumen, erhalt und Heckenstreifen.

Von dem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind keine störenden Auswirkungen auf die in der Nähe liegenden Grünbereiche im Süden und Osten zu erwarten.

Trotz der umweltfördernden Maßnahmen werden Flächen zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen erforderlich. Die Ausgleichsfläche soll außerhalb des Eingriffsplans zur Verfügung gestellt werden. Die Fläche wird dann ökologisch aufgewertet. Sie entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt auf Grund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt und dargestellt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

9. Sicherung der Maßnahmen

Für die Ausgleichsmaßnahmen ist eine dingliche Sicherung und die Meldung an das Ökoflächenkataster (ÖFK) erforderlich.

ENDE DES UMWELTBERICHTS