

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Am Buchauer Berg

Baugrundstück: Flur Nr.: 1894, Gmkg Pegnitz
Am Buchauer Berg – 91257 Pegnitz

Bauherren: HD – Bau GmbH
Pfarrer-Müller-Straße 7, Michelfeld
91275 Auerbach

UMWELTBERICHT

einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung



Quelle: B-Plan 2022

Bearbeitet:



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

Stand: 12.08.2022

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

In Pegnitz stehen derzeit kaum Bauflächen für Wohnhäuser zur Verfügung. Städtebauliches Ziel ist es deshalb, Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Konkrete Bauabsichten sind bereits vorhanden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Umweltbericht leistet die Stadt Pegnitz bzw. der Vorhabenträger (HD-Bau GmbH) einen Beitrag, dieser gesetzlichen Verpflichtung und Zielsetzung nachzukommen.

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

Es soll ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit ca. 5.600 m² (= 0,56 ha) ausgewiesen werden. In den Bebauungsplan wurde gleichzeitig die Grünordnung mit integriert und die Eingriffsregelung bearbeitet.

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" (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, Bestandsgrün

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Pegnitz, an der oberen Südflanke des Buchauer Berges (495 m), nördlich der Ortstraße „Am Buchauer Berg“.

Weitere Baugebiete mit Wohnhäusern sind in Richtung Stadtmitte vorhanden, im Norden wird das Baugebiet von einem waldartigen, bebauten Grundstück begrenzt.

Ein Teil des Planungsbereichs ist bereits bebaut mit Haus-Nr. 15 (alte leerstehende Villa mit Nebengebäuden), die gesamte Restfläche in diesem Gelände ist der ehemalige Gartenbereich mit einer Vielfalt unterschiedlicher Strukturen: Altbäume mit und ohne Höhlen, Sträucher und jüngere Bäume, einzelne Obstbäume, krautreiche Vegetation, steinige Böschungen und Holzhaufen. Ferner gibt es einen alten Gewölbekeller im Hang.

Die alte Villa einschl. Nebengebäude wird abgebrochen und durch Haus 1 ersetzt. Der Felsenkeller bleibt als Fledermausunterkunft erhalten.

Naturräumlich betrachtet gehört der Planungsbereich zum Naturraum „Nördliche Frankenalb“.

Kennzeichnend für das Gelände ist die Süd-Ost ausgerichtete Hanglage ins Pegnitztal und der langgezogene nördliche Waldmantel am oberen Bergrücken des Buchauer Berges.

3.2 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 (FinWeb) ist im Plangebiet folgende potenzielle natürliche Vegetation anzutreffen: "(Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Buchenwald"; Kurzbezeichnung L4c nach der Liste des Landesamts für Umweltschutz Bayern (Stand 2012).

Standorte: Mäßig arme (entbaste) bis mäßig reiche Braunerden der Silikatgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss. Durch hangaufwärts benachbarte Bereiche mit Kalkgesteinen ergibt sich v. a. in Muldenlagen die charakteristische Beimengung des Waldgersten-Buchenwaldes.

Kennzeichnung: Buchenwaldkomplex auf bodensauereren Standorten mit wechselndem Basen- oder Kalkeinfluss

Verbreitung: In der Doggersandsteinstufe am Trauf der Frankenalb.

4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

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

- a) Schutzgut Arten und Lebensräume
 - Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. schutzwürdige Gehölze, Einzelbäume
 - Großflächiger „Tabu-Bereich“ um den Fledermauskeller mit alten und neuen Strukturen
 - Schaffung von neuen Lebensräumen (Einzelbäume, Wildsträucher)
 - Gehölzschnitt nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar (vgl. § 39 BNatSchG)
- b) Schutzgut Wasser
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, z.B. Versiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Ökopflaster, Schotterbeläge, etc.) zur Minderung des Versiegelungsgrades
 - Um einer Überlastung der Kläranlage vorzubeugen und umweltverträglich mit Regenwasser umzugehen, wird der Einbau einer Zisterne (Kleinrückhaltebecken) empfohlen.
- c) Schutzgut Boden
 - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen – Terrasierte Geländegestaltung
 - Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
 - Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Verwendung sickerfähiger Beläge
- d) Schutzgut Klima/Luft
 - Erhalt von Luftaustauschbahnen durch aufgelockerte, offene Bauweise in Verbindung mit Grünelementen

- e) Schutzgut Landschaftsbild
 - Strukturierung und Bepflanzung der Flächen in Anlehnung an das typische Orts- und Landschaftsbild – z.B. Baum- und Strauchreihen zur Einbindung in die Umgebung
 - Erhalt von Sichtbeziehungen
 - Erhalt der Grünstrukturen

- f) Grünmaßnahmen zur Umfeld Gestaltung
 - Vorgaben zur Grüngestaltung der öffentl. Grünflächen

5. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

gemäß saP v. Dr. Gudrun Mühlhofer/ ifanos Landschaftsökologie, 19.07.2021

5.1 CEF-Maßnahmen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkräften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor Beginn der Baumaßnahmen begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

5.1.1 CEF-1 Fledermäuse

Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Fledermäuse, die im Keller überwintern, vor dem Einzug Quartiere an Bäumen nutzen. Um diese Funktion zu gewährleisten sind im verbleibenden Baumbestand zwei Schwegler 2FM Rundhöhlen, zwei Schwegler FFK Flachkästen und 2 Giebelkästen von Hasselfeldt zu installieren. Die Verhängung und Auswahl der genauen Standorte ist mit der ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

5.1.2 CEF-2 Fledermäuse

Die Kontrolle und Pflege der Kästen ist auf mindestens 10 Jahre sicher zu stellen. Mit einer Fachkraft ist ein entsprechender Pflegevertrag abzuschließen.

5.1.3 CEF-3 Fledermäuse

Da Gebäudequartiere betroffen sind, müssen diese in oder an den Neubauten ersetzt werden. Diese Maßnahmen sind mit der Fachkraft der ökologischen Baubegleitung zu planen und umzusetzen. Als CEF Maßnahme kann anstatt der hier wenig sinnvollen Kästen an Bäumen, über die Installation eines Fledermausturms von Hebegro (siehe Anhang saP S. 30 ff.) als Zwischenlösung nachgedacht werden.

Der Einbau von Ersatzquartieren in die Fassaden (siehe Anhang, saP S. 30 ff.) bleibt aber trotzdem unbedingt nötig! Pro Gebäude ist ein Kombiquartier bestehend aus vier Einzelkästen in/an die Fassade auf der Ost- od. Südseite im oberen Wandbereich zu integrieren.

5.1.4 CEF-4 Fledermäuse

Der Felsenkeller ist zu erhalten! Der ungehinderte Zuflug, auch durch den Lüftungsschacht im Baumbestand über dem Keller, ist zu gewährleisten. Das Gewölbe muss durch bauliche Maßnahmen gesichert werden ohne die Quartierstrukturen im Inneren (Spalten) und den ungehinderten Zuflug zu gefährden. Siehe hierzu auch weitere Punkte unter „Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes“ unter den Arten-/ Gildenblättern.

5.1.5 CEF-5 Fledermäuse

Die erhobenen Funddaten aus dem 10-jährigen Monitoring sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Monitoring für Keller kann entfallen, wenn Bauherr mit Dauermonitoring durch UNB (Frau Stahlmann) bzw. Ehrenamt einverstanden ist.

Bestand ist so bedeutend, dass Keller in jährliches Monitoring für ASK aufgenommen werden sollte.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen

6.1 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. Da das Areal als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

6.2 Bewertung des Eingriffs

Das gesamte Gelände besteht aus einem ehemaligen Gartenbereich mit einer Vielfalt unterschiedlicher Strukturen: Altbäume mit und ohne Höhlen, Sträucher und jüngere Bäume, einzelne Obstbäume, krautreiche Vegetation, steinige Böschungen und Holzhaufen. Zur Eingriffsbilanzierung wird der überbaute Bereich herangezogen, die Restflächen (nördl. und südl. Bereich) bleiben erhalten und werden teilweise aufgewertet.



Darstellung der Eingriffsfläche (B-Plan)

Für den „Tabu-Bereich“ um den Fledermauskeller sind während und nach der Bautätigkeit dringend Schutzmaßnahmen (z.B. Schutzzaun) notwendig.

6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Berechnung der Eingriffsfläche:

Gesamteingriffsfläche:	0,30 ha
------------------------	---------

Berechnung der Ausgleichsfläche:

Fläche A III (struktureicher Garten)	0,30 ha	x	1,0	=	0,30 ha
Erforderlicher Kompensationsbedarf:	0,30 ha				

⇒ **nach dem Entwurf zur „Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ werden 0,30 ha (= 3.000 m²) an Ausgleichsflächen benötigt.**

6.4 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 außerhalb des Eingriffsbebauungsplans zur Verfügung gestellt

Geplante Ausgleichsfläche: Fl.-Nr. 2437 (Tlfl.), Gmkg Pegnitz	1.986,00 m ²
<u>Fl.-Nr. 635 (Tlfl.), Gmkg Hainbronn</u>	<u>1.014,00 m²</u>
Summe:	3.000,00 m ²

Die vorgesehenen Teilflächen wurden bereits im Rahmen des Kompensationsmanagements ökologisch aufgewertet, die Flächen sind im Eigentum der Stadt Pegnitz.

Die Anlage der Ausgleichsfläche erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB).

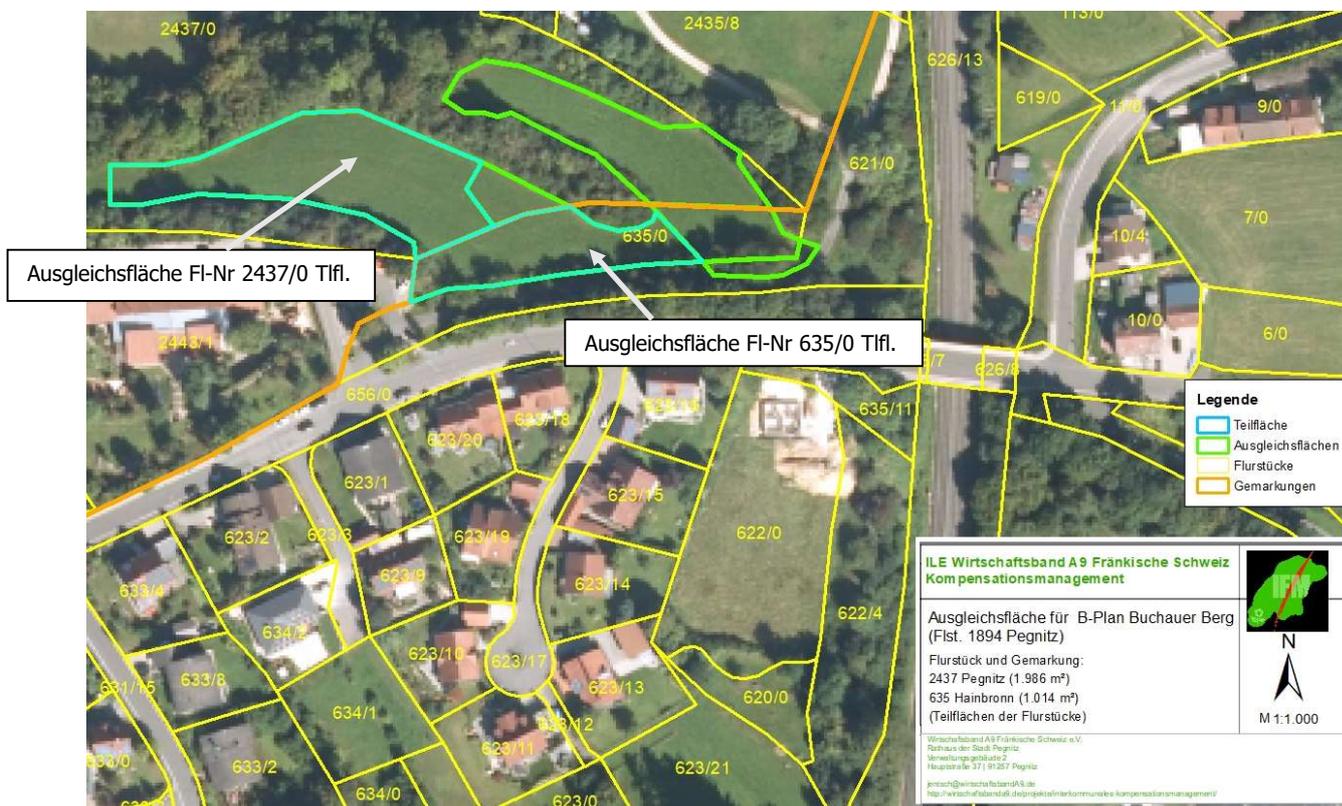
Durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen - ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche durch folgende Maßnahmen:

- Anlage von zwei Obstbaumreihen (Hochstämme)
- Regelmäßige Pflegeschnitte (Auslichtungs- u. Erziehungsschnitt) der Obstbäume
- Anlage von südexponierten Lesesteinhaufen (mind. 1 m hoch und 3 m breit) auf einer Länge von jeweils 10 m – Strukturanreicherung
- Ergänzung der Heckenstrukturen (Autochthones Pflanzgut)
- Schnittzeitpunkt 15.06., Mahdgutabfuhr
- Mahd mit Messerbalken sind für die Ausgleichsfläche als Pflegemaßnahme festgelegt

- Keine Düngung, kein Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen wurde die Fläche sehr gut ökologisch aufgewertet. Vom erforderlichen Kompensationsbedarf in Höhe von 0,30 ha werden von der Stadt Pegnitz 0,3 ha außerhalb des Geltungsbereichs als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

Darstellung der Ausgleichsfläche



Projektmanager Interkommunales Kompensationsflächenmanagement
Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz e.V.

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es zu einer baulichen Verdichtung am nördlichen Stadtrand in leichter Hanglage zum Pegnitztal, 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 hoher Bedeutung (struktureicher Alt-Garten mit Fledermauskeller). Die aufgeführten Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Durch die Vermeidungs-, Minderungs- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt eine gewisse „Eingriffsreduzierung“. Schließlich wird 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 bereits Bebauung im Umfeld besteht. Alternative Standorte stehen derzeit in dieser Größe in der Stadt Pegnitz nicht zur Verfügung. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen so weit schlüssig. Grünbestände bleiben größtenteils erhalten und auf die Erhaltung des Fledermauskellers (Tabu-Bereich mit CEF-Maßnahmen) wird gesondert geachtet.

8. 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, jedoch ist für die geplanten Fledermauskästen ein 10-jähriger Pflegevertrag abzuschließen (vgl. CEF-2). Nichtsdestotrotz werden die zuständigen Behörden prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Grüngestaltung und Ausgleichsfläche umgesetzt wurden.

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

Am Buchauer Berg in Pegnitz ist ein kleines „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) geplant. Die Ausweisung befindet sich in einem Gebiet meist von höherer ökologischer Bedeutung. Teilweise ist bereits Bebauung (alte Villa) vorhanden. Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen geplant.

Von dem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind keine störenden Auswirkungen auf das angrenzenden Grünstrukturen und den Fledermauskeller zu erwarten.

Trotz der umweltfördernden Maßnahmen werden Flächen zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen erforderlich. Die Ausgleichsfläche wird außerhalb des Eingriffsplans zur Verfügung gestellt. Die Fläche konnte ökologisch aufgewertet werden. 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.

Ende des Umweltberichts

AUFGESTELLT:



WOLFGANG SACK
Landschaftsarchitekt
Logistikpark 2 d
95448 Bayreuth
Tel.: 0921/ 220 8775

12.08.2022

