

GARTEN-, LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG

Einbeziehungssatzung für den Bereich
„Westliche Neunhofer Hauptstraße“
im Ortsteil Neunhof
Stadt Lauf an der Pegnitz
Landkreis Nürnberger Land



Dipl. Ing. Erika Fiedler
Landschaftsarchitektin
Welserstr. 3 91207 Lauf-Neunhof
Tel.09126/281055, Fax 09126/299073
erika.fiedler@freenet.de

Umweltbericht

Bearbeitung: 28. September 2015



Dipl. Ing. Erika Fiedler
Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Beschreibung des Vorhabens	2
1.1	Inhalt und wichtige Ziele des Grünordnungsplanes.....	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	2
2	Bestandsbeschreibung und Bestandsanalyse	2
2.1	Einordnung in die Umgebung und Flächennutzungen.....	2
2.2	Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur.....	3
2.3	Beschreibung der Methodik.....	3
2.4	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme und Auswirkungen	4
2.5	Abschließende Bewertung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	8
4	Ermittlung der Ausgleichsflächen	8
5	Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	9
5.1	Ziele und Vorschriften	9
5.2	Gestaltungsmaßnahmen für die Privaten Grünflächen.....	9
5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	9
5.4	Durchführungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen und Abnahmen.....	9
6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	11
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

Anlage 1 - Bestandsplan

1 Beschreibung des Vorhabens

1.1 Inhalt und wichtige Ziele des Grünordnungsplanes

Im Teil 1, der Begründung, wurden die Inhalte und die Ziele für die Einbeziehungssatzung erläutert.

Im Umweltbericht werden der Schutz und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege behandelt.

Die Auswirkungen auf die Menschen, die Schutzgüter und die erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur landschaftlichen Einbindung sowie die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und das Artenschutzgesetz werden ebenfalls betrachtet und angewandt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

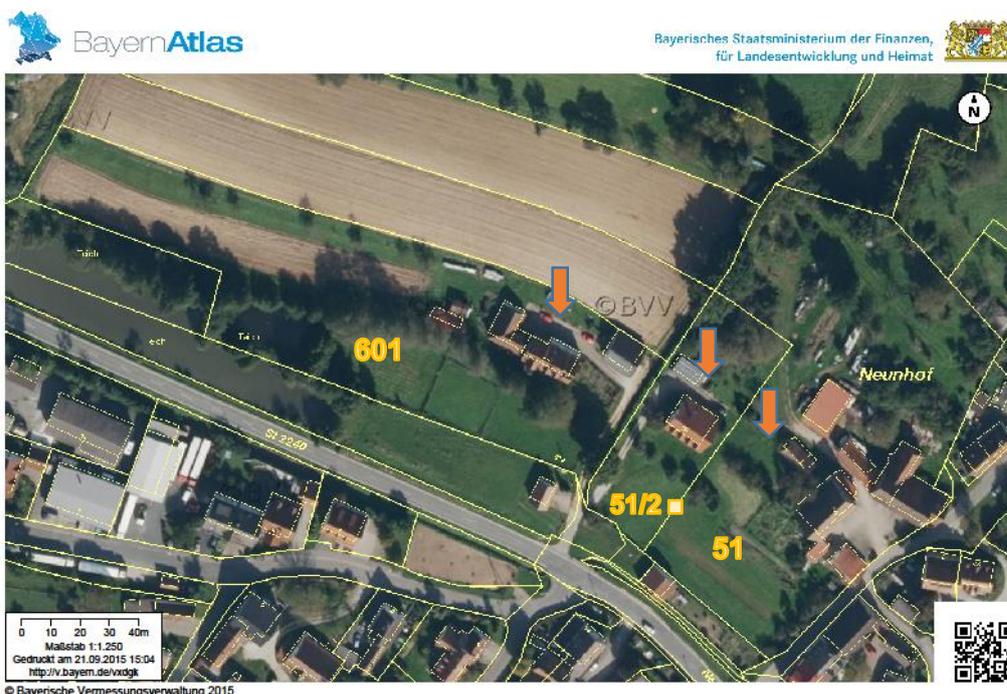
Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung führt in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Unmittelbar anzuwenden sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes im Sinne des Schutzes wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie der gesetzlich geschützten Biotope. Hier sind die Aussagen des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sowie des § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) besonders zu berücksichtigen.

Des Weiteren wurden die Gesetze zum Immissionsschutz, Wasserrecht und Bodenschutz Beachtung berücksichtigt.

2 Bestandsbeschreibung und Bestandsanalyse

2.1 Einordnung in die Umgebung und Flächennutzungen



Neunhof liegt im Naturraum „Vorland der nördlichen Frankenalb, nordwestlich der Stadt Lauf in einer vielfältigen Kulturlandschaft und ist durch die Schlösser und die Bauernhäuser, die die teils als Baudenkmal geschützt sind, und viele Grünflächen gegliedert. Das Dorf wird in den Randbereichen von einer lockeren Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern eingefasst. Der Geltungsbereich (ca. 3.135 m²) ist aus 3 Teilflächen der Flur-Nummern 601, 51/2 und 51 in der Gemarkung Neunhof zusammengesetzt.

Im Geltungsbereich am nordwestlichen Ortsrand befinden sich folgende Nutzungen:

- Zwei Wohnhäuser und Nebengebäude mit Haus- oder Nutzgärten
- Obstwiesen
- Hecken, Gebüsche, Einzelbäume
- gepflasterte Zufahrten, Wege und Stellflächen

Die Verkehrsanbindung erfolgt über geschotterte Feldwege.

2.2 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur

Im Geltungsbereich liegen keine Flächen, die gem. § 30 BNatSchG oder Art. 23 Bay-NatSchG geschützt sind. Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Landschaftsbestandteile (§29 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG) und Naturparke (Art. 15 BayNatSchG) sind nicht vorhanden. FFH-Flächen sind nicht betroffen.

2.3 Beschreibung der Methodik

"Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung"¹ ist die Grundlage für die erfolgte Umweltprüfung.

Die Bewertung von Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen erfolgt gemäß dem Leitfaden (Januar 2003)² "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".

Die Einstufung des Zustandes der Flächen wird nach der Bedeutung der Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild) vorgenommen.

Es werden 3 Bewertungskategorien zugrunde gelegt:

Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Kategorie III: Gebiete hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die Kategorien I und II sind jeweils in einen unteren Wert (a) und oberen Wert (b) unterteilt.

Die Beschreibung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet umfasst die Funktionen, Vorbelastungen und Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Eingriffserheblichkeit.

Die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich sind genehmigt und somit gemäß Leitfaden nicht ausgleichspflichtig, da bereits ein Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB besteht.

¹ Herausgeber: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

² Herausgeber: Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

„Nach § 1 a Abs. Satz 4, BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“³

2.4 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme und Auswirkungen

Im September 2015 erfolgte eine Begehung des Plangebiets. Für die Bewertung des Naturhaushalts wurden die Datengrundlagen aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN Web) und aus dem Bodeninformationssystem Bayern (bis.bayern) herangezogen.

Die Ergebnisse sind in der Anlage 1, Bestandsplan, eingetragen.

Einen Überblick über die Schutzgüter, die geplanten Eingriffe und deren Auswirkungen geben folgende Fotos und Tabellen. Es werden dabei die einzelnen Flurstücke getrennt betrachtet.

Flur-Nummer 601



eingezäunter Bauergarten, zusätzliche Baufläche



Wiese hinter dem Haus, zusätzliche Baufläche

Fläche im Geltungsbereich	ca. 1.520 m ²
bestehende Nutzung	Wohngebäude, Nebengebäude, versiegelte Zufahrten, Mauern, Obstgarten, Wiese
geplante Nutzung	Wohnbebauung
angrenzende Nutzung	Süden: Baum-Strauch-Hecke Norden: Ziergehölze, Grünland Westen: Grünland, Acker Osten: Geltungsbereich
Eingriffsflächen	Bauergarten 160 m ² , Wiese 40m ²
Schutzgüter	Bestand und Auswirkungen
Mensch	Wohngebäude bereits vorhanden, ruhige Wohnlage, die Erweiterung der Wohnbauflächen führt zu temporären Lärm- und Staubbelastungen und zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens während der Bauphase und hat dauerhaft eine geringe Erhöhung der Lärm- und Abgasemissionen durch den Verkehr und Heizungen zur Folge, die Eingriffserheblichkeit ist

³ Zitat, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Seite 4

	gering, eine Verschlechterung des Ausgangszustandes ist nicht zu erwarten, die Wohnqualität wird nicht beeinträchtigt.
Arten und Lebensraum	Rasen, Bauerngarten mit Gemüse und Zierpflanzen, kleine Zierpflanzenbeete, die Hecke, die bis über die Grenze des Flurstücks auch auf dem Fl.Nr. 51 verläuft, ist als Biotop 6433-0074-018 kartiert, die Darstellung in der Biotopkartierung ist sehr ungenau und größer als in der Realität, es handelt sich um eine geschnittene Hecke aus dominanter Haselnuss und geringer Beimischung von Feldahorn, Holunder und Wildrose, die Baumstrauch-Hecke im Süden liegt außerhalb des Geltungsbereiches, Gehölze sind vom Eingriff nicht betroffen, durch die Bauerweiterung können die Wiese hinter dem Haus und der Bauerngarten verloren gehen, auf eine faunistische Untersuchung wurde aufgrund der dichten Bebauung verzichtet, Vögel und deren Brutstätten sind vom Eingriff nicht betroffen.
Geologie und Boden:	Flug-, Hang- oder Schwemmsand aus dem Pleistozän bis Holozän, überwiegend versiegelt, bearbeiteter Boden, Gemüsegarten ohne Bewuchs, die zusätzliche Versiegelung ist verhältnismäßig gering.
Wasser:	Das gesamte Gebiet unterliegt keiner Wasserschutzzone noch einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Grundwasserschäden sind nicht bekannt. Das Schutzgut Wasser hat aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Die negativen Auswirkungen durch die zusätzliche Versiegelung sollen durch die Verpflichtung zum Einbau von Zisternen für das Regenwasser gemindert werden.
Klima und Luft:	gut durchlüftetes Gebiet, Änderungen des Mikroklimas sind nicht messbar.
Landschaftsbild:	dicht bebauter Ortsrand mit Eingrünung und daher kaum einsehbar.
Kultur- und sonstige Sachgüter:	In dem Wohngebiet und in der näheren Umgebung befinden sich weder Naturdenkmäler (Art. 9 BayNatSchG) noch sonstige Schutzgebiete oder geschützte Objekte. Über das Vorkommen von Bodendenkmälern liegen keine Hinweise vor.
Bewertung:	Das Grundstück liegt in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild: versiegelte Flächen Kat. Ia, Garten Kat. Ib
Eingriffsschwere:	Die Eingriffserheblichkeit ist für dieses Flurstück als gering zu bewerten, da größtenteils schon ein Baurecht besteht und die mögliche Bauerweiterungsfläche gering ist.

Flur-Nummer 51/2



Wohngebäude mit Zufahrt und Hecke



Hauseingang im Norden

Fläche im Geltungsbereich	ca. 765 m ²
bestehende Nutzung:	Wohngebäude, Garage, versiegelte Zufahrten, Mauern, Obstgarten, Wiese
geplante Nutzung	Wohnbebauung, 260 m ²
angrenzende Nutzung	Süden: Obstwiese Norden: Ziergehölze, Obstgarten Westen: Geltungsbereich Osten: Geltungsbereich
Eingriffsflächen	keine, Baufenster entspricht fast dem Bestand.
Schutzgüter	Bestand und Auswirkungen
	Das Baufenster orientiert sich an dem bestehenden Wohngebäude. Die Eingriffserheblichkeit ist hier so minimal, dass eine Ausgleichsverpflichtung nicht besteht und somit auf eine weitere Darstellung der Schutzgüter verzichtet werden kann.

Flur-Nummer 51



Bauerweiterungsfläche



Bauerweiterungsfläche, Detail

Fläche im Geltungsbereich	ca. 850 m ²
bestehende Nutzung	Nebengebäude, Wiese teilweise als Grünweg, Obstbaumriegel
geplante Nutzung	Wohnbebauung
angrenzende Nutzung	Süden: Obstwiese Norden: Ziergehölze, Grünland, Westen: Geltungsbereich Osten: Wohnbebauung
Eingriffsfläche	Wiese 255 m ²
Schutzgüter	Bestand und Auswirkungen
Mensch	Wohngebäude am Rand bereits vorhanden, ruhige Wohnlage, Erhöhung der Wohnflächen, die dauerhaften Auswirkungen sind durch ein zusätzliches Wohngebäude gering.
Arten und Lebensraum	die Wiese besteht aus Dauergrünland, die Baumstrauch-Hecke im Süden liegt am Rand des Baufensters und ist als Eingrünung zu erhalten.
Geologie und Boden	siehe Flur Nr. 601
Wasser	siehe Flur Nr. 601
Klima und Luft	siehe Flur Nr. 601
Landschaftsbild	siehe Flur Nr. 601
Kultur- und sonstige Sachgüter	siehe Flur Nr. 601
Bewertung	Das unbebaute Grundstück liegt in einem Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, Kat. IIa.
Eingriffsschwere	Die Eingriffserheblichkeit ist für dieses Flurstück als gering zu bewerten, da die mögliche Bauerweiterungsfläche kleiner als 1/3 der Gesamtfläche ist und der landschaftsprägende Grünbestand erhalten wird.

2.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkung

Die drei Baugrundstücke sind gemäß Leitfaden in Liste 1a und Abb. 7 je nach Standort als ein Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild einzustufen.

Aufgrund des geringen Flächenumfangs und der Vorbelastung der Flächen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Eingriffsschwere in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist als gering zu bewerten. Das Baufenster auf dem Flurstück 51/2 ist kaum größer als das bestehende Wohngebäude, sodass hier keine Ausgleichspflicht besteht.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten nach der Roten Listen Deutschland und Bayern sowie geschützte Flächen gemäß §30 BNatSchG wurden im Eingriffsbereich und dem näheren Umfeld nicht gefunden.

Es kann sichergestellt werden, dass die Baumaßnahme nicht zu einer Beeinträchtigung des lokalen Bestands einer besonders geschützten Art führt, wenn Schnittmaßnahmen an den Hecken außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Auch hinsichtlich des Störungsverbotens wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern.

Der optische Eingriff in das Landschaftsbild ist an diesem Standort kaum wahrnehmbar.

3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um einen Eingriff zu vermeiden bzw. zu mindern, werden folgende Maßnahmen durchgeführt.

Erhalt von Gehölzbestand

Auf den Baugrundstücken sind in den Randbereichen die Gehölzbestände zu erhalten. Die Fällung oder der Rückschnitt der Gehölze geschieht außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September).

Einfriedung

Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

Alle Zäune um die Baugrundstücke sind ohne Betonsockel und maximal 1,00 cm hoch zu errichten

Geländemodellierung

Alle Böschungen sind dem Gelände landschaftlich anzupassen. Stützmauern sind aus ortstypischen Materialien in Trockenbauweise zu errichten.

Verkehrsflächen

Für alle privaten Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfuge (ca. 3 cm) oder versickerungsfähige Beläge, z.B. Schotter, Kies, etc.

4 Ermittlung der Ausgleichsflächen

Eine Bebauung ist ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes und ist somit gemäß BayNatSchG § 6 durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen wird die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus dem bereits genannten Leitfaden⁴ als Berechnungsgrundlage herangezogen.

Der Einbeziehungsbereich ist aufgrund der untersuchten Nutzungen, Schutzgüter und Umgebung in ein Gebiet von geringer bis mittlerer Bedeutung für die Funktionen im Naturhaushalt und für das Landschaftsbild einzustufen.

Die Ausgleichsfaktoren orientieren sich an dem Ausgangsbestand. So gelten folgende Einstufungen und Kompensationsfaktoren:

- Haus- und Nutzgarten, Rasenflächen: Feld BI Faktor: 0,3
- Wiese: Feld BII Faktor: 0,5

Die Berechnung wurde getrennt nach Flurstücken ermittelt.

Flurstück	Nutzung	Kategorie	Fläche	A-Faktor	A-Fläche	Ausgleich möglich
601	Garten	Ib	200	0,3	60	Streuobst
51	Wiese	Ila	255	0,5	127,5	Streuobst

⁴ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abbildung 7, Seite 13

5 Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.1 Ziele und Vorschriften

Ziel der Grünplanung ist die landschaftliche Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum am Ortsrand sowie der Erhalt und die Förderung des Grünbestandes und der Artenvielfalt. Gleichzeitig werden die Eingriffe in Natur und Landschaft behandelt und die Minimierungs- sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gemäß §1 BauGB und §15 BNatSchG festgelegt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Satzung.

5.2 Gestaltungsmaßnahmen für die Privaten Grünflächen

Diese Maßnahmen fördern den Charakter des ländlichen Baugebietes. Sie werden zwar nicht als Ausgleichsflächen anerkannt, haben aber einen wesentlichen Anteil bei der Wahl der Ausgleichsfaktoren.

Die Bepflanzung, insbesondere die als Biotop kartierte Hecke und die südliche Obstbaumreihe auf dem Flurstück 51, ist dauerhaft zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, sowie bei Abgang der Arten nach zu pflanzen.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Flur Nr. 601, Streuobstreihe mit blütenreicher Wiese, B 5 m x L 12 m = 60 m²

Die Ausgleichsfläche soll am Rand des Geltungsbereiches als Streuobstreihe angelegt werden.

Streuobstbestände sind ein typisches Element der traditionellen fränkischen Kulturlandschaft und vom ständigem Rückgang bedroht. Diese sind nicht nur aus der Sicht der Landschaftspflege von hohem Wert für das Landschaftsbild. Heutzutage wird auch ihr besonderer Wert für den Arten- und Biotopschutz erkannt. Nach den bisherigen Untersuchungen kann man davon ausgehen, dass Streuobstwiesen für mehrere Tausend Tierarten Lebensraum bieten, wobei insbesondere die Vielfalt der in der Boden- und Krautschicht lebenden Tiere bedeutsam ist.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Pflanzung von 3 regionalen Obstbaumhochstämmen, Krone ab 1,80 m Höhe, 3x verpflanzt mit Ballen, Pflanzabstand 5-6 - m
- Verzicht auf Düngereintrag und den Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden
- extensive Pflege : 2malige Mahd, ab Anfang Juli und Ende Oktober mit Abtransport des Mähgutes, keine Mulchmahd
- Erfolgskontrolle zunächst nach 2, dann nach 5 Jahren durch Gemeinde/Landschaftsarchitekt

Flur Nr. 51, Optimierung der bestehenden Obstbaumwiese, Fläche 127,5 m

Auf einem intensiven Grünland südlich Geltungsbereiches ist die Obstbaumwiese zu pflanzen.

Pflanzung von 6 regionalen Obstbaumhochstämmen

Maßnahmen: siehe Maßnahmen für die vorhergehende Fl.-Nr.

5.4 Durchführungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen und Abnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzaufforstung) sind zeitgleich mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Nach der Fertigstellung werden eine Abnahme sowie Erfolgskontrollen

nach 2, dann nach 5 Jahren durch die Untere Naturschutzbehörde oder das Landschaftsarchitekturbüro durchgeführt.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zukünftig haben Kommunen zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Während der Bauphase erfolgen Kontrollen der Schutzausführungen zum bestehenden Gehölzbestand. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist folgender Prüfumfang geplant:

- überbaute Flächen und sonstige befestigte Flächen
- Bauausführung hinsichtlich Versiegelung und Pflanzungen,
- Baumaßnahmen hinsichtlich der in der Satzung genannten Festsetzungen.
- Zur Überwachung der Ausgleichsflächenentwicklung werden in den ersten fünf Jahren mehrmalige Sichtkontrollen, zwischen dem 5. und 20. Jahr bedarfsabhängig weitere Kontrollen durchgeführt.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Insgesamt werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand die nachhaltigen Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Schutzgüter rechnerisch ausgeglichen.

Am Rand von Wohnbauflächen und mit einer guten Anbindung an das örtliche Straßennetz entstehen zwei Bauflächenerweiterungen und eine Einzelhausbebauung, um so die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen zu befriedigen. Der Standort weist bereits gewisse Vorbelastungen auf. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans soll erfolgen.