

## GARTEN-, LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG

Einbeziehungssatzung für den Bereich "Östlich der  
Nuschelberger Hauptstraße" im Ortsteil Nuschelberg

Umweltbericht



**Dipl. Ing. Erika Fiedler**  
**Landschaftsarchitektin**

Welserstr. 3 91207 Lauf

T 09126/281055, F 09126/299073

erika.fiedler@freenet.de



Entwurf vom 14.07.2020

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                                                                                     |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Beschreibung des Vorhabens .....</b>                                                                                             | <b>2</b>  |
| 1.1      | Inhalt und wichtige Ziele für die Grünordnung .....                                                                                 | 2         |
| 1.2      | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung ..... | 2         |
| <b>2</b> | <b>Bestandsbeschreibung und Bestandsanalyse .....</b>                                                                               | <b>2</b>  |
| 2.1      | Einordnung in die Umgebung und Flächennutzungen .....                                                                               | 2         |
| 2.1      | Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur .....                                                            | 4         |
| 2.2      | Beschreibung der Untersuchungsmethodik .....                                                                                        | 4         |
| 2.3      | Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme und Auswirkungen .....                                            | 4         |
| 2.4      | Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen .....                                | 6         |
| <b>3</b> | <b>Vermeidungs-, Minimierungs-, und Gestaltungsmaßnahmen .....</b>                                                                  | <b>6</b>  |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung der Ausgleichsflächen .....</b>                                                                                       | <b>8</b>  |
| <b>5</b> | <b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....</b>                                                                                        | <b>9</b>  |
| 5.1      | Ausgleichsmaßnahme .....                                                                                                            | 9         |
| 5.2      | Durchführungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen und Abnahmen .....                                                                   | 10        |
| 5.3      | Pflege der Privaten Grünflächen und der Ausgleichsflächen .....                                                                     | 10        |
| <b>6</b> | <b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>                                                                                 | <b>10</b> |
| <b>7</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>                                                                                | <b>11</b> |
| <b>8</b> | <b>Unterschriften .....</b>                                                                                                         | <b>11</b> |

## Anlagen

Anlage 1 Bestand

Anlage 2 Maßnahmen

Anlage 3 Ausgleichsfläche

## **1 Beschreibung des Vorhabens**

### **1.1 Inhalt und wichtige Ziele für die Grünordnung**

Mit Hilfe der Satzung soll ein Baurecht für zwei Einfamilienhäuser für ortsansässige Personen geschaffen werden.

|                           |                                                                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fläche im Satzungsbereich | ca. 1.984 m <sup>2</sup> , TF der Flur-Nr. 415, Gem. Günthersbühl                                  |
| bestehende Nutzung:       | intensive Kirschenplantage mit intensivem Grünland                                                 |
| geplante Nutzung          | Zufahrt, 2 Bauplätze je 150 m <sup>2</sup> für Hauptgebäude, je 50 m <sup>2</sup> für Nebengebäude |
| angrenzende Nutzung       | Süden: Obstplantage<br>Norden: Wohnhäuser mit Garten<br>Westen: Straße, Wald<br>Osten: Ackerfläche |
| Eingriffsflächen          | Obstplantage, ca. 534 m <sup>2</sup>                                                               |
| Externe Ausgleichsfläche  | 427 m <sup>2</sup> , TF der Flur-Nr. 414, Gem. Günthersbühl                                        |

Im Teil 1 der Begründung wurden die Inhalte und die Ziele der 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.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Satzung.

### **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 berücksichtigt.

## **2 Bestandsbeschreibung und Bestandsanalyse**

### **2.1 Einordnung in die Umgebung und Flächennutzungen**

Nuschelberg ist ein kleiner Ortsteil, der ca. 5 km südöstlich entfernt liegenden Stadt Lauf und befindet sich auf der Hochfläche auf einer Höhe von 409 m ü. NN im Naturraum „Fränkisches Keuper-Liasland“ (Ssyman) und „Mittelfränkisches Becken“ (ABSP) in einer vielfältigen Kulturlandschaft. Nuschelberg ist durch viele Grünflächen, ein kleines Schlösschen (Gasthaus und Hotel) und Bauernhäuser, die teils als Baudenkmal geschützt sind, gegliedert. Das Dorf wird in den Randbereichen von einer lockeren Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern eingefasst.

Die Ausgleichsfläche wurde in Abstimmung mit den Eigentümern festgelegt. Der geplante Einbeziehungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur-Nummer 415 in der Gemarkung Günthersbühl, liegt am südlichen Ortsrand und wird als Kirschenplantage intensiv genutzt.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die bestehende Ortsstraße und einen privaten Erschließungsweg zu dem 2. Baugrundstück.

Luftbild Ortsteil Nuschelberg: Quelle Stadt Lauf an der Pegnitz



## **2.1 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur**

Das LSG "Nuschelberg" umgibt das Dorf. Die zurzeit gültige südliche Abgrenzung ist der Hallerweg.

Die Stadt Lauf hat einen Antrag auf Herausnahme des Bereichs der Einbeziehungssatzung und einer bereits bebauten Wohnbauzeile aus dem Landschaftsschutzgebiet LSG Nuschelberg an den Kreistag gestellt. Am 21.10.2019 hat der Kreistag die Herausnahme mehrheitlich beschlossen.

Sonstige Flächen, die gem. § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG geschützt sind, wie 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.

## **2.2 Beschreibung der Untersuchungsmethodik**

"Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung"<sup>1</sup> 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)<sup>2</sup> "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.

## **2.3 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme und Auswirkungen**

Im Juli 2019 erfolgte die Begehung des Plangebiets. Für die Bewertung des Naturhaushalts wurden die Datengrundlagen aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN Web) und dem Bayern-Atlas-Plus 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.

---

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

<sup>2</sup> Herausgeber: Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen



Blick zu den benachbarten Hausgärten



Westgrenze

| Schutzgüter              | Bestand und Auswirkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arten und Lebensraum     | Eingezäunte Kirschenplantage mit Bewässerungssystem aus eng stehenden, niedrig wachsenden Kirschbäumen, die mit zugelassenen Insektiziden für den Erwerbsgartenbau gespritzt werden, Gliederung der Plantage mit Fahrgassen aus Trittrasenfluren, geringer naturschutzfachlicher Wert Kat. Ib, auf den Baugrundstücken wird die Kirschplantage geringflächig überbaut und in Hausgärten und private Grünflächen umgewandelt.                                                                                                                         |
| Tiere                    | Auf faunistische Untersuchungen wurde aufgrund des Ausgangsbestandes (geringe Bedeutung als Tierlebensraum) verzichtet. Vögel und deren Brutstätten sind vom Eingriff nicht betroffen, da die Gehölzbestände außerhalb der Vogelbrutzeit gefällt und gerodet werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Geologie und Boden       | Vorherrschend Pararendzina, gering verbreitet Braunerde Pararendzina und kalkhaltiger Pelosol aus (Grus-)Schluff bis Ton gering verbreitet über Kalksandstein, Bodenschätzung: Lehm, Zustandsstufe, Boden-/ Grünlandzahl 61 Acker-/Grünlandzahl 59, teils verdichteter Boden mit Dauerbewuchs, mittlere Ertragsfunktion, regelmäßige Düngung und Bewässerung, Kat. IIa, mittlerer Wert für den Naturhaushalt.<br>Teilflächen werden dauerhaft überbaut und versiegelt, mittlere Auswirkungen aufgrund der kleinen Wohnbauflächen auf ebenem Gelände. |
| Landschaftsbild/Erholung | Ortsrandlange mit eingezäunten in geraden Reihen gesetzten Kirschbäumen, Radwanderweg des Landkreises führt vorbei, Kat. IIa. Die neuen relativ kleinen Wohngebäude (Vorgabe I +D) erhalten Satteldächer in der ortstypischen Farbe Ziegelrot, werden von Eingrünungen umgeben und werden somit an das Ortsbild angepasst. Auch die Erholungsqualität wird dauerhaft nicht beeinträchtigt.                                                                                                                                                           |
| Mensch                   | Ruhige Wohnlage, Wohngebäude oder landwirtschaftliche Anwesen in der Nachbarschaft sind bereits vorhanden, die Zunahme 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 die Heizungen zur Folge, die Eingriffs-                                                                                                                                                       |

| Schutzgüter                    | Bestand und Auswirkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | erheblichkeit ist gering, eine Verschlechterung des Ausgangszustandes ist nicht zu erwarten, die Wohnqualität im Dorf wird nicht gemindert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wasser                         | Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Gebiet hat einen hohen Grundwasserflurabstand. Grundwasserschäden sind nicht bekannt. Das gesamte Gebiet unterliegt weder einer Wasserschutzzone noch einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Das Schutzgut Wasser hat eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt, Kat. IIa. Die negativen Auswirkungen durch die zusätzliche Versiegelung werden durch die Verpflichtung zum Sammeln des Regenwassers bzw. zur schadlosen Versickerung auf dem Grundstück gemindert, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. |
| Klima und Luft                 | Jahresmitteltemperatur 7-8, Jahresniederschlagssumme 700-750 mm, gut durchlüftetes Gebiet, Kat. IIa, Änderungen des Mikroklimas sind nicht messbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | In Nuschelberg gibt es 4 Baudenkmäler, 3 Bauernhäuser und das Hallerschlösschen. Sichtbeziehungen zu den neu geplanten Baugrundstücken bestehen nicht. Die 3 Bodendenkmäler liegen ca. 100 m bis 250 m entfernt. Auf den bisher intensiv genutzten zukünftigen Bauflächen und der unmittelbaren Umgebung mit Einfamilienhäusern wurden bisher keine Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden. In dem Dorf und in der näheren Umgebung befinden sich weder Naturdenkmäler (Art. 9 BayNatSchG) noch sonstige Schutzgebiete. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.             |
| Bewertung                      | Die geplanten Bauflächen liegen nach der Gesamtbeurteilung aller Schutzgüter in einem Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und mittlerer Bedeutung des Landschaftsbild, Kat. IIa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eingriffsschwere               | Die Eingriffserheblichkeit ist aufgrund des Ausgangszustandes, der geringen Bauflächen und der geplanten und bestehenden Eingrünung bezogen auf die Gesamtgröße des Satzungsgebietes als gering zu bewerten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 2.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen

Das Satzungsgebiet ist gemäß Leitfaden in Liste 1a und Abb. 7 als ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild einzustufen. Aufgrund der Lage und aufgrund des geringen Flächenverbrauchs sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Eingriffsschwere in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist als gering zu bewerten. 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, da Gehölzbestände vom Eingriff nicht betroffen sind.

## 3 Vermeidungs-, Minimierungs-, und Gestaltungsmaßnahmen

Um einen Eingriff zu vermeiden bzw. zu mindern, sind folgende Maßnahmen durchzuführen, siehe Anlage 2.0. Diese Maßnahmen fördern den Charakter des ländlichen Baugebietes sowie die landschaftliche Einbindung der Baufläche in den Ortsrand und

den Erhalt der aufgelockerten, dörflichen Bebauung mit den ortstypischen Grünbeständen sowie die Artenvielfalt.

Sie werden zwar nicht als Ausgleichsflächen anerkannt, haben aber einen wesentlichen Anteil bei der Wahl der Ausgleichsfaktoren.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen, siehe auch Anlage 2, Maßnahmenplan:

**1V - Rückschnitt oder Beseitigung der Gehölze** nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar

### **2M Sparsamer Umgang mit dem Boden**

Der Oberboden ist schichtgerecht zu lagern und wiedereinzubauen.

### **3G Ortstypische Gestaltung der Hausgärten**

Die Hausgärten sollen dem dörflichen Charakter entsprechen. Dazu gehören: heimische Gehölze, Obstbäume, individuell gestaltete Lauben, Wildblumenwiesen statt monotoner Rasen, artenreiche Staudenbeete, Rosen, alte Gemüsesorten, Gewürzkräuter, Trockenmauern, Lesesteinhaufen, Tümpel usw. Nicht erlaubt sind eine Gartengestaltung mit Schotter, Split oder Kies mit spärlicher fremdländischer Bepflanzung und die Einzäunung mit Gabionen.

### **4G Festlegung von 4 privaten Grünflächen**

- **Grünfläche 1 an der Nordgrenze, Breite 1 m**  
Zu den Nachbargrundstücken wird zum Schutz der anliegenden Bepflanzung als Pufferzone ein Grünstreifen als Wiese festgelegt.
- **Grünfläche 2, im Osten entlang der freien Landschaft, Breite 3 m**  
**Grünfläche 3, im Süden entlang der Obstplantage, Breite 3 m**  
**Grünfläche 4, im Westen entlang des Weges, Breite 16 m**  
Auf den Grünflächen 2 und 3 ist eine einreihige freiwachsende Hecke zu entwickeln. Auf der Grünfläche 4 ist an der westlichen Grenze von mindestens 3 m eine einreihige Hecke zu pflanzen. Die Pflanzen sind gemäß beiliegender Pflanzenliste zu verwenden. Die Hecken sind naturnah zu pflegen und mit einem extensiven Wiesenstreifen mit blütenreicher Gras- und Krautflur zu begleiten. Anstelle der neu zu pflanzenden Hecken kann die bestehende Obstbaumreihe erhalten werden.

### Maßnahmen für die Heckenpflanzung

- Gehölzmindestgrößen sind: für Sträucher: 2xverpflanzt 60 - 100 cm hoch, für Heister: 2xverpflanzt, 100-150 cm hoch,
- Pflanzabstand in der Reihe, 1,20 m bis 1,50 m
- Verwendung von Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken.“
- Die Erzeuger, Lieferanten und Infos der Pflanzen sind auf der Webseite der EAB der Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern zu finden: [www.autochthon.de](http://www.autochthon.de). Kontakt: Telefon: +49 (0)84 43 / 9 11 09 Fax: +49(0)82 52 / 90 65 985, Mobil: +49 (0)171 1 74 87 35, Mail: [info@autochthon.de](mailto:info@autochthon.de)
- Die Gehölzbestände zur Eingrünung sind dauerhaft zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, sowie bei Abgang der Arten nach zu pflanzen.

### Pflanzenliste für die Heckenpflanzung

#### **Bäume**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn          |
| Acer platanoides    | Spitzahorn         |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn          |
| Carpinus betulus    | Hainbuche          |
| Juglans regia       | Walnuss            |
| Prunus padus        | Traubenkirsche     |
| Prunus avium        | Vogelkirsche       |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche          |
| Tilia cordata       | Winterlinde        |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde        |
| Obst oder Wildobst  | Obst oder Wildobst |

#### **Sträucher :**

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Amelanchier ovalis | Echte Felsenbirne |
| Cornus mas         | Kornelkirsche     |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel        |
| Corylus avellana   | Haselnuss         |
| Crataegus spec.    | Weißdorn          |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen    |
| Ligustrum vulgare  | Liguster          |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche     |
| Rosa spec.         | Wildrosen         |
| Sambucus nigra     | Holunder          |
| Viburnum spec.     | Schneeball        |

### **5G Zaunbau ohne Sockel**

Die Zäune sind ohne Sockelsteine und mit einem Bodenabstand von 10 15 cm zu errichten.

### **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 Leitfaden<sup>3</sup> als Berechnungsgrundlage herangezogen.

Der vom Eingriff betroffene Einbeziehungsbereich ist aufgrund der untersuchten Nutzungen, Schutzgüter und Umgebung als ein Gebiet von mittlerer Bedeutung für die Funktionen im Naturhaushalt und mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild, Kat IIa, einzustufen.

Die maximal erlaubte Baufläche beträgt je Baugrundstück 150 m<sup>2</sup> für das Gebäude und 50 m<sup>2</sup> für Garagen und Nebengebäude. Die Zufahrt ist 140 m<sup>2</sup> groß.

Aufgrund der Einstufung in den unteren Wert (a), der geringen Wertigkeit als Lebensraum und der Maßnahmen zur Vermeidung, Eingriffsminderung und ortstypischen Gestaltung wird der Ausgleichsfaktor 0,8 gewählt.

| Nutzung/<br>geplante Nutzung | Kat. | Fläche m <sup>2</sup> | Feld/A-Faktor | A-Fläche m <sup>2</sup> |
|------------------------------|------|-----------------------|---------------|-------------------------|
| Obstplantage<br>Zufahrt      | IIa  | 134                   | AII/0,8       | 107                     |
| Obstplantage<br>Bauflächen   | IIa  | 400                   | AII/0,8       | 320                     |
| <b>Summe</b>                 |      | <b>524</b>            |               | <b>427</b>              |

Ergebnis: Der Kompensationsbedarf ist 427 m<sup>2</sup> hoch.

<sup>3</sup> Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abbildung 7, Seite 13

## 5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

### 5.1 Ausgleichsmaßnahme

Da im Satzungsgebiet ein Ausgleich aufgrund des Ausgangsbestands (Kat. II) nicht umsetzbar ist, soll die Kompensation (427 m<sup>2</sup>) auf der Flur-Nr. 414, Gemarkung Günthersbühl, die im Familienbesitz der zukünftigen Bauherren ist, durchgeführt werden.



Das Flurstück 414 liegt ca. 330 m östlich des Satzungsgebiets und besteht aus einer Obstbauplantage, einem großflächigen Acker, einem artenarmen Grünlandstreifen und einem strukturreichen Nadelforst alter Ausprägung.

Zwischen dem Acker und dem Nadelforst (ohne Strauchrand) liegt ein artenarmer Grünstreifen der überwiegend aus Weidelgräsern, Biotoptyp G11, besteht. Sowohl der Acker als auch der Grünstreifen haben einen geringen naturschutzfachlichen Wert und eignen sich als Ausgleichsflächen.

### Ausgleichsmaßnahme

Am Nadelholzbetonten Waldrand soll auf einem intensiven und artenarmen Grünland (Ausgangsbestand Kat. Ib) zur Erhöhung der Artenvielfalt und als Übergang zwischen Wald und Feldflur eine gemischter standortheimischer Gehölzriegel angepflanzt werden, siehe auch Anlage 3.

Der Blütenreichtum im Frühjahr und das Fruchtangebot im Herbst bieten vielen Vogel- und Insektenarten Nahrung. Die oft dornentragenden Gehölze werden von Vögeln außerdem als Brut- und Fraßplatz, Singwarte, Versteck oder Ansitz zur Jagd genutzt. Hierdurch ergibt sich auch ein nicht zu vernachlässigender Nutzen für die Landwirtschaft, indem mögliche Ackerschädlinge wie Insekten durch die in Hecken lebenden, insektenfressenden Vögel sowie Nagetiere in ihrem Bestand reduziert werden.

- Der Gehölzriegel wird mit heimischen Gehölzen, autochthonen Pflanzen (Pflanzen aus heimischer Erzeugung), gemäß der in Anlage 3 aufgeführten Gehölzliste mit 20% Kleinbäumen und 80 % Sträuchern gestaltet.
- Schutz der Neupflanzung vor Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun
- Gehölzmindestgrößen sind: für Sträucher: 2xverpflanzt 60 -1 00 cm hoch, für Heister: 2 x verpflanzt, 100-150 cm hoch, 5-reihige Bepflanzung.
- Der Pflanzabstand beträgt: in der Reihe, 1,50 m, Abstand der Reihe 1,50 m
- Es sind autochthone Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden.

Die Erzeuger, Lieferanten und Infos der Pflanzen sind auf der Webseite der EAB der Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern zu finden: [www.autochthon.de](http://www.autochthon.de).

**Kontakt:** Telefon: +49 (0)84 43 / 9 11 09 Fax: +49(0)82 52 / 90 65 985, mobil: +49 (0)171 1 74 87 35 E-Mail: [info@autochthon.de](mailto:info@autochthon.de)

## 5.2 Durchführungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen und Abnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen 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.

## 5.3 Pflege der Privaten Grünflächen und der Ausgleichsflächen

Nur durch eine fachgerechte, naturverträgliche Pflege kann sich der Naturhaushalt so stabilisieren, dass hier die gewünschte Biotopentwicklung zu einer ökologischen Aufwertung führt und die Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Düngereintrag und der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden sind nicht zulässig. Folgende Tabelle enthält Hinweise über die fachgerechte Ausführung der Pflegemaßnahmen.

| Maßnahmen                    | Erläuterungen                                                                                                                                                                     | Zeitraum                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Gehölzpflanzung              | Neupflanzung ausmähen, bei Bedarf wässern, Fertigstellungspflege, ca. 3 Jahre, Mähgut als Mulch verwenden.                                                                        | Mitte Mai bis September      |
| Gehölzpflege – Gehölzgruppen | Neupflanzung nach ca. 5 Jahren auslichten, bei Bedarf schneiden, ev. auf Stock setzen, jeweils nur 1/3 des Bestandes, Überhälter belassen.                                        | Oktober bis Februar          |
| Mahd der Extensiv-Wiese      | je nach Witterung 1-2-mal pro Jahr, keine Mulchmahd, Teil des Mähgutes auf Baumscheiben verteilen, Rest abräumen und abtransportieren, alternativ temporäre Beweidung mit Schafen | Anfang Juli bis Ende Oktober |

## 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.

Nach der Baumaßnahme 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 Ortsrand von Nuschelberg mit einer guten Anbindung an das örtliche Straßennetz entstehen zwei Bauflächen, um die Nachfrage von Dorfbewohnern nach einer Wohnbaufläche zu decken.

## **8 Unterschriften**

Aufgestellt: Lauf, den 18. Februar 2020  
Änderung: Lauf, den 14. Juli 2020

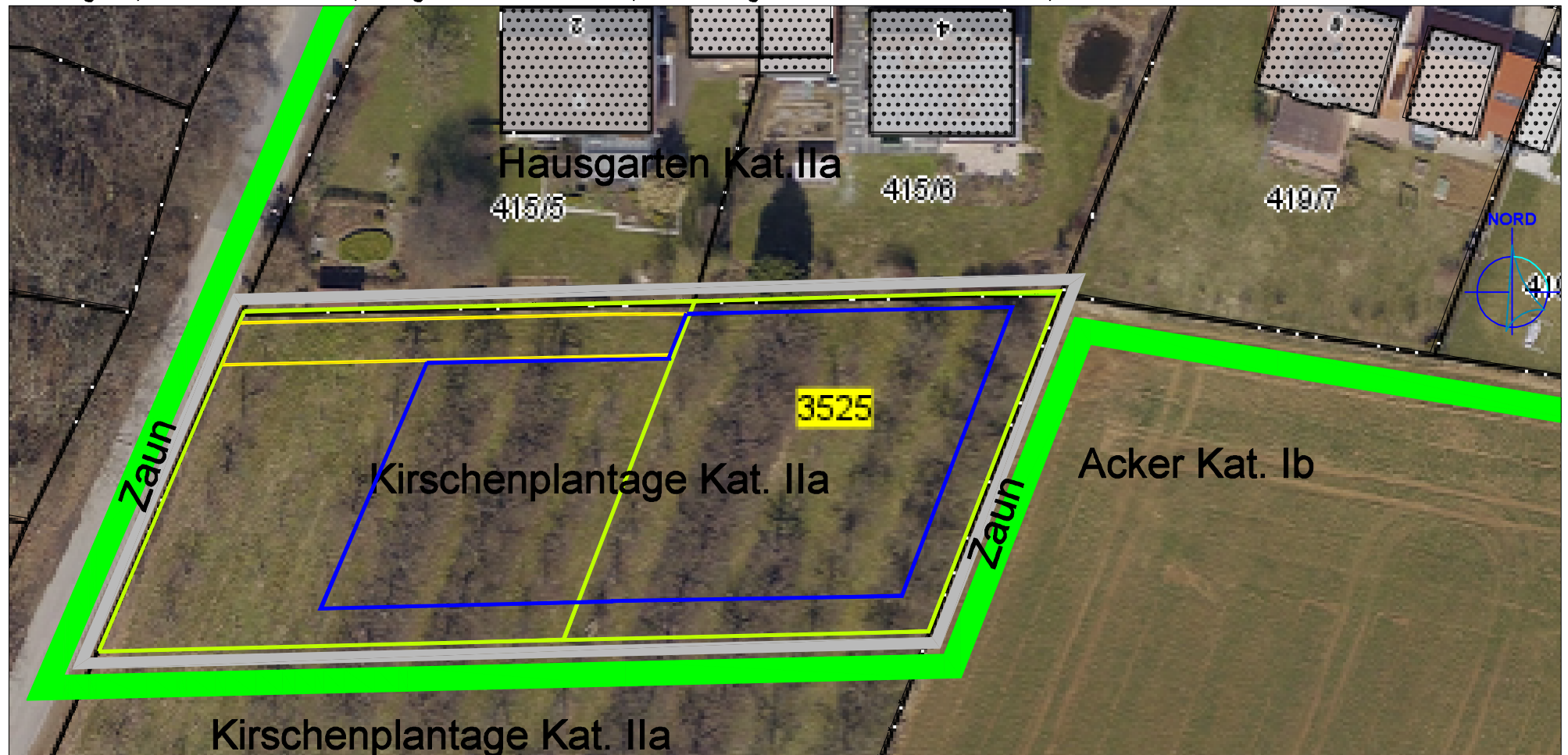


Erika Fiedler Landschaftsarchitektin

Bestätigt: Lauf, den

Erster Bürgermeister Thomas Lang

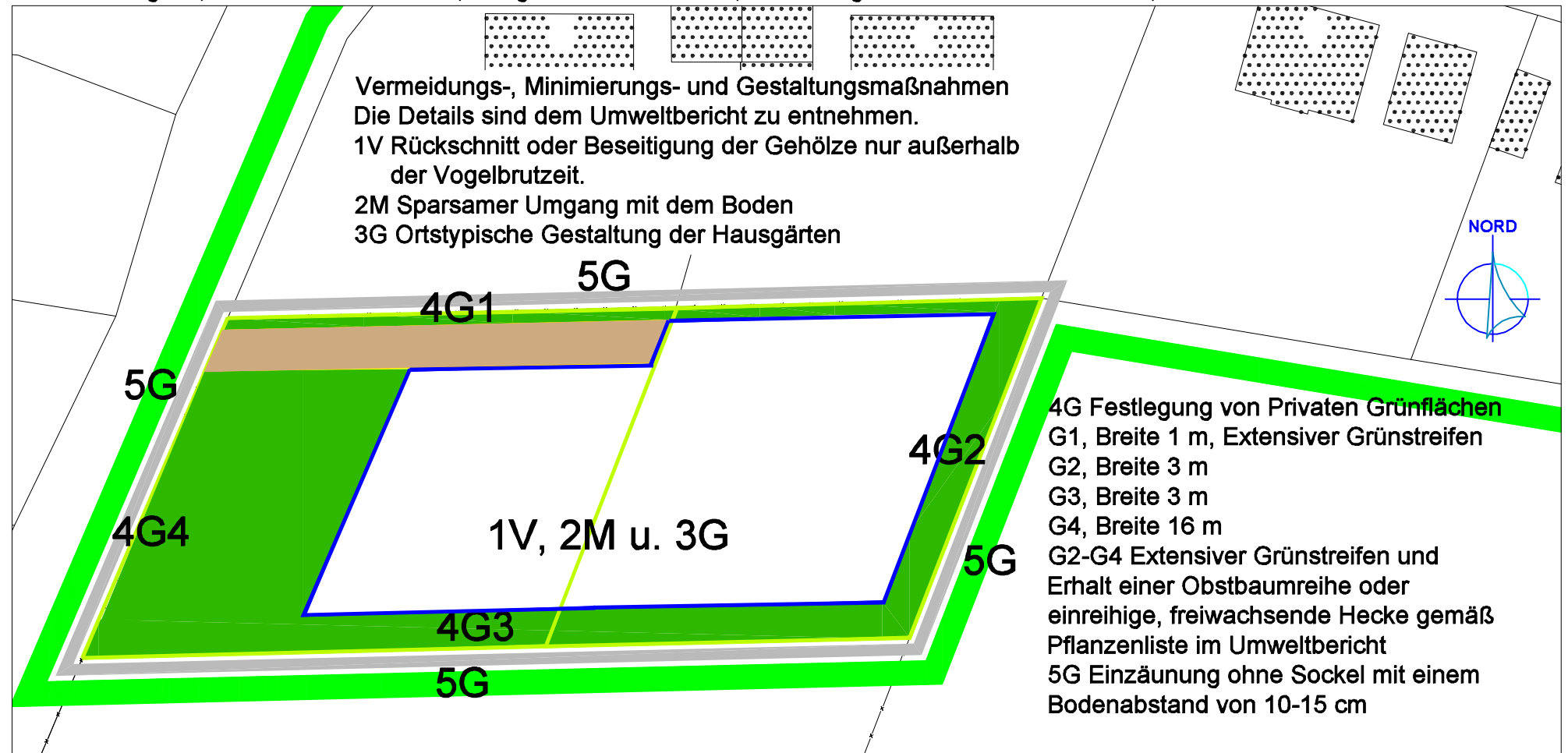
Anlage 1: Einbeziehungssatzung für den Bereich "Östlich der Nuschelberger Hauptstraße" im Ortsteil Nuschelberg der Stadt Lauf an der Pegnitz, Bestand: M 1: 500, Aufgestellt: 18.02.2020, Änderung: 14.07.2020 Erika Fiedler, Landschaftsarchitektin



## LEGENDE

- Satzungsbereich    — Gepl. Grundstücksgrenzen    — Gepl. Privater Erschließungsweg
- möglicher bebaubarer Bereich: für jedes Baugrundstück: maximal 150 m<sup>2</sup> für Hauptgebäude,  
max. 50 m<sup>2</sup> für Garagen u. Nebengebäude    — Landschaftsschutzgebiet

Anlage 2: Einbeziehungssatzung für den Bereich "Östlich der Nuschelberger Hauptstraße" im Ortsteil Nuschelberg der Stadt  
 Lauf a.d. Pegnitz, Maßnahmen: M 1:500, Aufgestellt: 18.02.2020, Änderung: 14.07.2020 Erika Fiedler, Landschaftsarchitektin



## LEGENDE

- Satzungsbereich    — Gepl. Grundstücksgrenzen    — Gepl. Privater Erschließungsweg
- möglicher bebaubarer Bereich: für jedes Baugrundstück: maximal 150 m<sup>2</sup> für Hauptgebäude, max. 50 m<sup>2</sup> für Garagen u. Nebengebäude    — Landschaftsschutzgebiet

Anlage 3: Einbeziehungssatzung für den Bereich "Östlich der Nuschelberger Hauptstraße" im Ortsteil Nuschelberg der Stadt Lauf a.d. Pegnitz, Ausgleichsmaßnahmen: M 1:2.000 /1:500, Aufgestellt: 18.02.2020, Änderung: 14.07.2020 Erika Fiedler, Landschaftsarchitektin

**Pflanzenliste**

**Kleinbäume**

Feldahorn - *Acer campestre*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Traubenkirsche - *Prunus padus*  
Vogelkirsche - *Prunus avium*  
Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*  
Obst oder Wildobst



**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Es wurden 427 m<sup>2</sup> als Kompensationsbedarf ermittelt.

Die Pflanzung eines naturnahen Gehölzrandes erfolgt auf der Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 414 Gem. Günthersbühl.

Ausgangsbestand: Artenarmes Grünland G11, Kategorie Ib

Ziel: Strukturreicher, standortheimischer Gehölzrand, Kategorie IIb mit charakteristischem Arteninventar und regionalem Pflanzgut, Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken,

Pflanzenmenge: 0,7 Pflanzen /m<sup>2</sup>, Pflanzabstand 1 m x 1,5 m

- Bewirtschaftung/Pflege zum Erhalt der Mehrstufigkeit
- Verzicht auf Herbizide, Pestizide und Fungizide

**Sträucher:**

Hartriegel - *Cornus sanguinea*  
Haselnuss - *Corylus avellana*  
Weißdorn - *Crataegus spec.*  
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*  
Liguster - *Ligustrum vulgare*  
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*  
Wildrosen - *Rosa spec.*  
Holunder - *Sambucus nigra*  
Schneeball - *Viburnum spec.*

