

## GARTEN-, LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG

**Bebauungsplan Nr. 114 „Beerbacher Weg“ der Stadt  
Lauf a.d.Pegnitz - Umweltbericht**



Dipl. Ing. Erika Fiedler  
Landschaftsarchitektin  
Welserstr. 3 91207 Lauf  
Tel. 09126/281055  
[erika.fiedler@freenet.de](mailto:erika.fiedler@freenet.de)



Luftbild: Google Earth, Aufnahmedatum 03.09.2021

## 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.....                                                            | 3         |
| 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 .....                               | 13        |
| <b>3</b> | <b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen .....</b>                                                                  | <b>13</b> |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung der Ausgleichsflächen.....</b>                                                                                       | <b>15</b> |
| 4.1      | Hinweise.....                                                                                                                      | 15        |
| 4.2      | Anrechnung des Planungsfaktors.....                                                                                                | 15        |
| 4.3      | Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....                                                                                          | 16        |
| <b>5</b> | <b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....</b>                                                                                       | <b>17</b> |
| 5.1      | Geplante Ausgleichsmaßnahmen .....                                                                                                 | 17        |
| 5.2      | Durchführungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen und Abnahmen .....                                                                  | 21        |
| <b>6</b> | <b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>                                                                                | <b>21</b> |
| <b>7</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>                                                                               | <b>22</b> |
| <b>8</b> | <b>Unterschrift .....</b>                                                                                                          | <b>22</b> |

## Anlagen

Anlage1: Bestands- und Konfliktplan

Anlage 2: Ausgleichsmaßnahme Eigentümer 1

Anlage 3: Ausgleichsmaßnahme Eigentümer 2

## **1 Beschreibung des Vorhabens**

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

Am südwestlichen Ortsrand von Neunhof (Stadt Lauf a.d. Pegnitz) ist aufgrund einer hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen ein kleines Wohngebiet für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geplant. Ungefähr ein Drittel dieser Bauplätze ist für die nächste Generation ortsansässiger Grundstückseigentümer vorgesehen.

Die Stadt Lauf hat deshalb den Bebauungsplan Nr.114 „Beerbacher Weg“, der nach § 13b BauGB im genannten "beschleunigten Verfahren" ohne Umweltbericht, Umweltprüfung und Ausgleichsplanung aufgestellt wurde, am 07.03.2023 im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Lauf als Satzung beschlossen

Das Bundesverwaltungsgerichts hat kürzlich entschieden, dass der Paragraph 13b BauGB, gegen das Europäische Gemeinschaftsrecht verstößt und die danach aufgestellten Bebauungspläne rechtswidrig sind.

Deshalb wird nun die Umweltprüfung nachgeholt und der Umweltbericht erstellt.

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 bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans.

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

Die Aufstellung eines Bebauungsplan 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**

Neunhof liegt nordwestlich der Stadt Lauf in einer vielfältigen Kulturlandschaft und ist durch viele Grünflächen, Wohngebiete am Ortsrand, die Schlösser und die Bauernhäuser, die teils als Baudenkmal geschützt sind, gegliedert. Das Dorf wird in den Randbereichen von einer lockeren Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern eingefasst.

Der geplante Geltungsbereich (ca. 0,9 ha) grenzt im Norden an ein Gewerbegebiet, im Osten und Süden an Wohnbauflächen an. Weiter westlich liegt ein weithin sichtbares lineares und gut ausgeprägtes Feldgehölz.

Die Verkehrsanbindung erfolgt von der Staatsstraße St.2240 über den Beerbacher Weg.

### Wesentliche Daten

|                                     |                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage                                | Südwestlicher Ortrand von Neunhof südlich des Beerbacher Wegs auf den Flur-Nummern 479/2, sowie Teilflächen aus den Flurnummern 479, 481, 482, 483, 528 und 528/5 Gemarkung Neunhof. |
| Flächengröße                        | Fläche im Geltungsbereich 9.048 m².                                                                                                                                                  |
| Naturraum Ssymank<br>Naturraum ABSP | Fränkisches Keuper-Liasland, D59<br>Vorland der Nördlichen Frankenalb, 112A                                                                                                          |
| Bestehende Nutzungen                | Intensiv genutzte Ackerflächen, 1 Baumgruppe, 1 Eiche                                                                                                                                |
| Geplante Nutzungen                  | Einfamilien- und Doppelhäuser mit Garage, Zufahrten und Hausgarten                                                                                                                   |
| Angrenzende Nutzungen               | Süden: Wohngebiet<br>Norden: Gewerbegebiet<br>Westen: Ackerflächen, danach Feldgehölz<br>Osten: Wohngebiet                                                                           |
| Eingriffsflächen                    | Ackerflächen, Eichen                                                                                                                                                                 |

### 2.1 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.

Das kartierte Biotop 6433-0078-008, in ca. 10 m zu 150 m entfernt vom Baugebiet liegend, ist ein naturnahes Feldgehölz mit landschaftsprägender Bedeutung.

**Übersichtslageplan:** Biotope (rote Schraffur), Luftbild 21.06.2021, Quelle: BayernAtlas-plus





## 2.2 Beschreibung der Untersuchungsmethodik

Für die Bewertung von Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen werden der Leitfaden (2021)<sup>1</sup> "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und die Biotopwertliste herangezogen. Die Biotopwertliste wird für die flächenbezogenen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume angewandt. Für die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gibt es 4 Wertstufen:

- BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gemäß Biotopwertliste werden mit 0 WP bewertet
- BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (1-5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet
- BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (6-10 WP) werden pauschal mit 8 WP bewertet
- BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gemäß Biotopwertliste (11-15 WP) bewertet

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

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

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

Das Planungsgebiet wurde mehrmals im Jahr 2021, 2022 und am 28. August 2023 besucht. Für die Bewertung des Naturhaushalts wurden die Datengrundlagen aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN Web) und dem BayernAtlas-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.



Blick nach Süden, Aufnahme 2021



Blick nach Süden, Aufnahme 2021

---

<sup>1</sup> Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



Blick nach Norden, Aufnahme 2023



Blick nach Osten, Aufnahme 2023

### Schutzgut Arten und Lebensraum

#### Biotop- und Nutzungstypen mit Code-Nr. und Wertpunkten nach dem Leitfaden und (der Biotopwertliste)

##### Bestand einschließlich Vorbelastung auf den Eingriffsflächen

##### **A11 Intensiv genutzter artenarmer Acker, 3 WP, (2 WP)**

Der Ausgangsbestand ist ein Acker mit stark verarmter Ackerbegleitflora. Typisch ist ein regelmäßiger Einsatz von Düngemitteln, Bioziden und sonstigen ertragssteigernden Mitteln. Kennzeichnend für solche Äcker sind: eine ein- bis mehrfache jährliche Bodenbearbeitungen (Pflügen, Eggen usw.), eine zeitweilige Vegetationsfreiheit, eine abrupte und flächendeckende Biomasseentnahme (Ernte) und eine dadurch verursachte grundlegende Änderung der Bodenstruktur und des Mikroklimas.

##### **B312 Baumgruppe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung, 8 WP (9 WP)**

2 Eichen auf einer Böschung entlang des Beerbacher Weg, 1 dreistämmige Eiche, Stammdurchmesser 25/21/12 cm, Kronendurchmesser 10 m, 1 Eiche, Stammdurchmesser 30 cm, Kronendurchmesser 11 m, Erscheinungsbild: mit teils dünnen Ästen und leicht eingeschränkter Vitalität, 3 Nistkästen.

##### **B313 Einzelbaum mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung, 12 WP (12 WP)**

1 Eiche im südlichen Teil des Baugebietes, zweistämmig, Stammdurchmesser 63/80 cm, Kronendurchmesser 15 m, Erscheinungsbild: das Landschaftsbild prägend, vital und gesund.

##### **V51 Straßenbegleitgrün, 3 WP (3 WP)**

Artenarme Queckenflur auf der Straßenböschung

##### **V32 Befestigte Schotterflächen, 0 WP (1WP ohne Eingriffserheblichkeit))**

Die Schotterflächen entlang des Beerbacher Wegs sind eingeebnet, stark verdichtet, mit tragfähigen Unterbau, mit Mineralbeton geschottert und werden oft als Stellplätze genutzt.

##### **V11 Beerbacher Weg, 0 WP**

##### Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

A11 Intensiv genutzter artenarmer Acker, 3 WP, (2 WP)

### **Biotop- und Nutzungstypen mit Code-Nr. und Wertpunkten nach dem Leitfaden und (der Biotopwertliste)**

B213 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen Arten, alte Ausprägung, 12 WP  
 Biotop Nr. 6433-0078-008  
 V11 Versiegelte Straßen, 0 WP  
 X11 Dorfgebiet, 3 WP, (2 WP)  
 X12 Gewerbegebiet, 3 WP, (1WP)  
 V11 Versiegelte Straßen, 0 WP

### **Auswirkungen**

Die baubedingten Auswirkungen wie Baulärm, Staub, Erschütterungen und die Inanspruchnahme von Lagerflächen für Oberboden und Aushub sowie der Einbau der Ver- und Entsorgungsleitungen, der Erschließungsstraße und Wohngebäude mit Garagen sind hier auf die Zeit der Bauausführung beschränkt. Eine Inanspruchnahme für Bauneben- und Lagerflächen auf dem Acker oder den Schotterflächen ist hier gemäß KompV § 5 Absatz. 2 unerheblich, da „zu erwarten ist, dass sich die beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Inanspruchnahme auf der betroffenen Fläche selbstständig wiederherstellen“.

Die anlagebedingten Auswirkungen entstehen durch Bodenauftrag und Bodenabtrag, den Neubau der Gebäude, der Erschließungsstraße und Zufahrtswege. Die Baumaßnahmen bewirken folgende Veränderungen:

Konflikt 1K: Der dauerhafte Verlust der Ackerflächen durch den Neubau des Wohngebiets, 7.199 m<sup>2</sup>.

Konflikt 2K: Der dauerhafte Verlust der Eichen durch den Neubau des Wohngebiets, 350 m<sup>2</sup>

Konflikt 2K: Der dauerhafte Verlust von Straßenbegleitgrün durch den Neubau des Wohngebiets, 55 m<sup>2</sup>

### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Geringe Beeinträchtigungen (Erhöhung des Verkehrs und des CO<sub>2</sub>-Ausstosses) sind unvermeidbar, aber auch unerheblich.

Eingriffsmindernde Maßnahmen enthalten die Festsetzungen zur Grünordnung 5.1 bis 5.3, die die Verwendung von mind. 50 % heimischer Gehölze, die Pflanzung eines Baumes je Baugrundstück und das Verbot von flächendeckenden Steinschüttungen oder vegetationshemmenden Textilien oder Folien sowie die Eingrünung des Baugrundstücks mit einer naturnahen Hecke mit autochthonen Gehölzen beinhalten.

### **Eingriffsschwere**

Es werden bis auf die Bäume Biotoptypen mit geringem Wert für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in Anspruch genommen.

Geschützte Pflanzenarten wurden auf den Eingriffsflächen nicht gefunden. Auch liegen keine naturschutzfachlichen Daten vom Bayerischen Landesamt für Umwelt mit geschützten Pflanzenarten vor. Weitere geschützte Pflanzenarten nach den Roten Listen Bayern und Deutschland und gemäß des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und streng geschützte Pflanzenarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus kommen auf den Eingriffsflächen auch potenziell nicht vor.



## Schutzgut Tiere

### Bestand einschließlich Vorbelastung

Das Landschaftsarchitekturbüro Erika Fiedler hat für den Bebauungsplan am 26. Oktober 2022 das Schutzgut Tiere behandelt. Die Untersuchung ist hier eingefügt.

Der Ausgangsbestand ist ein intensiv bewirtschafteter Getreideacker ohne Ackerbegleitflora oder sonstige Grünstrukturen (Biotop/Nutzungstyp A11, 2 WP).

Aufgrund des Ausgangsbestands und der Lage direkt neben einem angrenzenden Wohngebiet, einem Gewerbegebiet und einem häufig frequentierten Rad- und Wanderweg wurde auf eine umfassenden faunistische Bestandserhebung verzichtet. Eine Ortseinsicht im Sommer 2021 und drei Ortseinsichten im Frühjahr/Sommer 2022 lieferten keine Hinweise auf das Vorhandensein von Brutstätten im Eingriffsbereich. Dennoch wurde hier untersucht, ob Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie vom Eingriff betroffen sein können.

Eine Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten einschließlich der Brut-Vogelarten der Feuchtwiesen, Feuchtlebensräume und Wiesenbrüter bis auf die Gilde der bodenbrütenden Ackervögel kann ausgeschlossen werden. Folgende Arten sind auf der Webseite des LFU ([www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/](http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/)) im TK-Blatt 6433 (Lauf a. d. Pegnitz) genannt.

- **Feldlerche:** RL D 3, RL By 3, Art im UG: ☐ nachgewiesen ☒ potenziell möglich
- **Rebhuhn:** RL D 2, RL By 2, Art im UG: ☐ nachgewiesen ☒ potenziell möglich
- **Wachtel:** RL D 3, RL By V, Art im UG: ☐ nachgewiesen ☒ potenziell möglich

UG = Eingriffsflächen

### Erhaltungszustand Kontinental in Bezug auf das Brutvorkommen

**Feldlerche:** ☐ günstig ☐ ungünstig – unzureichend ☒ ungünstig – schlecht

**Rebhuhn:** ☐ günstig ☐ ungünstig – unzureichend ☒ ungünstig – schlecht

**Wachtel:** ☐ günstig ☒ ungünstig – unzureichend ☐ ungünstig – schlecht

### Lebensraum und Lebensweise dieser Vogelarten

**Die Feldlerche**, der Jahresvogel 2019, ist ein immer selten werdender Brutvogel in Bayern und ist im Brutvogelatlas Bayern für das Kartenblatt 6433/1 (näheres Umfeld) mit einer Bestandsschätzung von 51-150 Revieren angegeben. Die Feldlerche brütet vor allem in der offenen Feldflur in einem weiten Gelände mit weitgehend freiem Horizont sowie auf größeren Rodungsinseln und Kahlschlägen. Die Feldlerche beginnt mit dem Nestbau und der Brut erst Mitte April. Die Hauptbrutzeit ist von Mai bis Anfang Juli. Günstig in der Kulturlandschaft sind Brachflächen, Extensivgrünland, Klee gras und Sommergetreide, da hier am Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Hochwüchsige und dichte Kulturen wie Mais und Wintergetreide werden gemieden. Sie hält zu Wald- und Siedlungsflächen einen Abstand von mindestens 60-120 m ein.

**Das Rebhuhn**, ein häufiger Brut- und Standvogel, wird im Brutvogelatlas für das Kartenblatt 6433/1 (näheres Umfeld) mit einer Bestandsschätzung von 8 bis 20 Revieren aufgeführt. Es besiedelt vor allem offenes, reich strukturiertes Ackerland. Klein parzellierte Feldfluren mit unterschiedlichen Anbauprodukten, die von Altgrasstreifen, Staudenfluren sowie Hecken und Feldrainen durchzogen sind, bieten optimale



## Schutzgut Tiere

Lebensräume. Grenzlinienstrukturen, wie Ränder von Hecken, Brachflächen, Äckern und Wegen spielen eine wichtige Rolle. Weitere Schlüsselfaktoren der Dichte sind ein Deckungsangebot im Jahresverlauf und ausreichende Insektennahrung während der Kükenaufzuchtphase. Nasse und kalte Böden werden gemieden. Wärmere, fruchtbare Böden (Löß, Braun- und Schwarzerde) in niederschlagsarmen Gebieten mit mildem Klima weisen höchste Siedlungsdichten auf. Nur selten vollziehen die Tiere größere Ortswechsel. Die Brutzeit ist von April bis Mai, ab August sind alle Jungtiere selbstständig.

Es bevorzugt unzerschnittene Räume und hält zu Wald- und Siedlungsflächen sowie einen sowie zu stark begangenen Straßen und Wegen einen Abstand von mindestens 60 bis 120 m ein.

**Die Wachtel** ist ein häufiger Brutvogel in Bayern und wird im Brutvogelatlas für das Kartenblatt 6433/1 (näheres Umfeld) mit einer Bestandsschätzung von 4 bis 7 Revieren aufgeführt. Die Hauptbrutzeit ist von Mitte beziehungsweise Ende Mai bis Juli. Wachteln ziehen gewöhnlich nur eine Brut pro Jahr groß. Gelegentlich kommt es jedoch auch zu einer zweiten Brut. Die Wachtel kommt in offenen, gehölzarmen Kulturlandschaften mit ausgedehnten Ackerflächen und in einem Gelände mit weitgehend freiem Horizont vor. Geschlossene Vertikalkulissen (große und geschlossene Baumreihen, Wälder, Siedlungsränder) in der Nähe bis ca. 200 m werden gemieden.

### **Zu erwartende Auswirkungen - Einschätzung über die Betroffenheit dieser Arten**

Das Eingriffsgebiet und die Umgebung sind aus folgenden Gründen ein ungünstiger und ungeeigneter Lebensraum für die untersuchten Vogelarten:

- Das Baugebiet grenzt direkt an den Siedlungsrand und einen Geh- und Radweg an. Aufgrund der Nähe zur Bebauung und der vielen Spaziergänger sowie der hohen Anzahl von Haustieren wie Katzen und Hunde können Revierzentren dieser Arten hier ausgeschlossen werden.
- Dieser Acker (Gesamtbreite ca. 110 m bis 150 m, Eingriffsfläche, ca. 60 m breit) mit dichtem und hohem Wintergetreide sowie ist von einem hohen Gehölzgürtel und der Siedlung eingerahmt. Alle genannten Arten präferieren jedoch hohe Abstände zur Siedlung und zu Gehölzstrukturen sowie Gebiete in einem weiten, unzerschnittenem Gelände.
- Die hier intensiv genutzten Ackerkulturen mit fehlender Strukturvielfalt, hoch und dicht aufwachsender Vegetation sowie Biozideinsatz sind keine geeigneten Brutplätze und bieten kein ausreichendes Nahrungsangebot für diese Arten.

Die Standortbedingungen und die Lebensraumausstattung auf dem geplanten Baugebiet sind für die untersuchten Arten ungeeignet, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass diese hier nicht vorkommen und somit keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Es kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, d. h. es wird nicht zu einer signifikanten Beeinträchtigung des lokalen Bestands einer besonders geschützten Art kommen. Hinsichtlich des Störungsverbotes wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern, und eine Verbotstatbeständliche Betroffenheit kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Baumaßnahme führt nicht zu Konflikten mit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. mit Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.

### **Schutzgut Tiere**

Weitere geschützte Tierarten, insbesondere Vögel sind vom Eingriff nicht betroffen, da die Fällung und der Rückschnitt der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen dem Vorhaben keine Einwände entgegen.

Auf der geplanten Eingrünung im Westen entstehen neue Lebensräume für Pflanzen, Tiere und Insekten.

Durchlässige Schutzzäune im Baugebiet schließen Kleintierarten nicht aus und vermeiden Wanderungsbarrieren.

### **Eingriffsschwere**

Aufgrund der vorbelasteten Eingriffsflächen mit einem niedrigen Ausgangswert als Tierlebensraum wird die Eingriffserheblichkeit als gering bewertet.

### **Schutzgut Mensch und Gesundheit**

#### **Bestand einschließlich Vorbelastung**

Das Baugebiet, ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO mit ca. 13 zusätzlichen Wohneinheiten wird zu einem Drittel von ortsansässigen Bewohnern bebaut.

Das Baugebiet ist an das bestehende Straßennetz angebunden, bis zum Beerbacher Weg erschlossen und grenzt im Norden an ein Gewerbegebiet mit einer Schreinerei und einer Arztpraxis sowie im Osten an ein Wohngebiet an. Das Wohngebiet ist im Osten gering bis wirksam eingegrünt. Mit der Neuausweisung des Baugebiets soll in Zukunft die hohe Nachfrage nach Einzel- und bezahlbaren Doppelhäusern im Ortsteil Neunhof langfristig gedeckt werden.

#### **Zu erwartende Auswirkungen**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

In der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan (IBAS, 05.11.2021) wurde die schalltechnische Verträglichkeit des Gewerbegebiets für das neue Wohngebiet untersucht. Das Ergebnis ist, dass die Werte der gewerblichen Gesamtgeräuscheinwirkung nach TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet um 5 dB unterschritten werden und somit in Zukunft aus schalltechnischer Sicht noch Reserven für Veränderungen oder Erweiterungen der angesiedelten Betriebe vorhanden sind.

Die Zunahme der Wohnbauflächen führt zu temporären Lärm- und Staubbelastungen während der Baumaßnahmen. Die zukünftige Erhöhung des Verkehrsaufkommens hat dauerhaft eine geringe Erhöhung der Lärm- und Abgasemissionen zufolge, die sogar unter der Geringfügigkeitsgrenze liegen, sodass eine schalltechnischen Untersuchung der Verkehrsimmissionen nicht erforderlich war. Die Erhöhung der Verkehrsgeräusche liegt unterhalb der Immissionsgrenzwerte. Die angrenzende Wohnbebauung wird nicht in unzumutbarer Weise gestört, die Eingriffserheblichkeit ist gering, die Wohnqualität wird nicht beeinträchtigt.

Auf schädliche Umweltauswirkungen i. S. v. § 3 Abs. 1 BImSchG in Form von Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe, die im hier gesetzlichen Rahmen liegen, wurde im Bebauungsplan hingewiesen. Diese sind entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern, Nutzern bzw. Bauwilligen zu dulden.

### **Eingriffsschwere**

Die Betroffenheit der Bewohner von Neunhof ist aufgrund der Lage am Ortsrand als unerheblich bis gering zu bewerten. Die Neuausweisung von Wohnbauflächen ist für

### **Schutzgut Mensch und Gesundheit**

eine zukunftsorientierte Ortsentwicklung erforderlich und bedient die Nachfrage nach Wohnbauflächen.

### **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

#### **Bestand einschließlich Vorbelastung**

Das von Norden (356,5 m ü.NN.) nach Süden (370 m ü.NN.) ansteigende Baugebiet liegt am Rand einer aufgelockerten Wohnbebauung sowie eines Gewerbegebietes und wird von einem im Westen etwas entfernt liegenden breiten Gehölzgürtels eingerahmt. Bis auf eine das Landschaftsbild prägende Eiche und auf eine kleinere Eichengruppe neben einer Freileitung entlang des Beerbacher Wegs handelt es sich um monotone Ackerflächen, die als Erholungsfläche ungeeignet sind.

Das zukünftige Baugebiet hat als offene unbebaute Freifläche eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Der Beerbacher Weg ist ein beliebter, häufig genutzter Rad- und Wanderweg.

Da Neunhof ein beliebtes Naherholungsgebiet ist, hat in Zukunft eine dem örtlichen Charakter angepasste Bauweise mit einer wirksamen Ortsrandeingrünung eine hohe Bedeutung.

#### **Zu erwartende Auswirkungen**

Es wird ein kleines Baugebiet errichtet und durch eingriffsmindernde Maßnahmen mit einer standortgerechten Ein- und Durchgrünung sowie einer naturnahen Hausgartengestaltung in das Landschaftsbild integriert. Alle geplanten Gebäude, Zufahrten und Stellplätze werden in die Hanglage eingepasst und durch die Festsetzungen „Art der baulichen Nutzung“ 2.1 bis 2.6 in der Fläche und der Höhe begrenzt. Zusätzlich sind in den „Örtlichen Bauvorschriften“ Vorgaben für die Dachform, Dachneigungen, Farbe der Dacheindeckung und Dachbegrünungen auf Garagen enthalten. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird langfristig als gering bewertet.

#### **Eingriffsschwere**

Der Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung ist von geringer Erheblichkeit.

### **Schutzgut Geologie und Boden**

#### **Bestand einschließlich Vorbelastung**

Geologische Einheit: Flusssand, oberpleistozän (Niederterrasse), Boden: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol- Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke, Bodenschätzung: Acker auf anlehmigem Sand, Zustandsstufe 4, mit mittlerer Ertragsfähigkeit, Boden-/ Grünlandzahl 34, Acker-/Grünlandzahl 33. Vorbelastungen bestehen durch die Bodenverdichtung und den Eintrag von Dünger und Bioziden auf den Ackerflächen. Das Schutzgut hat somit eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial (sehr nährstoffarme, sehr nasse oder sehr trockene Böden), mit Archivfunktion (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG) bzw. seltene und gefährdete Böden sind nicht vorhanden.

#### **Zu erwartende Auswirkungen**

Baubedingt wird der Boden durch die temporäre Flächeninanspruchnahme (Baustellenfahrzeuge, Baumaschinen, Materiallager, Lagerung von Oberboden) zusätzlich

### Schutzgut Geologie und Boden

verdichtet. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG dienen die Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens, siehe Abschnitt 5.

Die unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibenden baubedingten Funktionsverluste, Funktionsminderungen und -beeinträchtigungen des Bodens sind gering und durch entsprechende Maßnahmen nach Beendigung der Bautätigkeiten reversibel. Sie werden daher als nicht erheblich eingeschätzt.

Anlagebedingt werden Ackerflächen und artenarme Krautfluren überbaut sowie 3 Bäume gerodet. Die Flächenversiegelung verringert die bereits geminderte Schutzfunktion des Bodens als Versickerungsfläche, Wasserfilter und –speicher.

Betriebsbedingt werden keine negativen Veränderungen (z.B. Bodenverunreinigungen) eintreffen. Verunreinigter Boden wird ordnungsgemäß entsorgt.

#### Eingriffsschwere

Aufgrund der Vorbelastungen und der eingriffsmindernden Maßnahmen wie des Wiedereinbaus des Oberbodens, ist die Eingriffserheblichkeit mittel und bedeutet auf den Eingriffsflächen aber eine dauerhafte Verschlechterung des Ausgangszustandes.

### Schutzgut Wasser

#### Bestand einschließlich Vorbelastung

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Gebiet hat einen mittleren Grundwasserflurabstand. Grundwassereinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung sind wahrscheinlich.

Das gesamte Gebiet unterliegt weder einer Wasserschutzzone noch einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Das Schutzgut Wasser hat hier eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

#### Zu erwartende Auswirkungen

Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf den natürlichen Wasserhaushalt aus, da der Boden nicht mehr als Puffer dient. Der oberflächliche Abfluss wird gesteigert und die Grundwasserspende verringert.

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem.

Das Wasser der Dachflächen soll in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und der Nutzung als Gieß- und Brauchwasser zugeführt werden.

Das darüber hinaus anfallende Regenwasser aus Dach- und Straßenflächen wird getrennt abgeleitet und einer Rohr- Rigolenversickerung mit Kiesumhüllung zugeleitet. Die Versickerungsanlage hat einen Notüberlauf DN 200, der an den bestehenden RUE1-West im Beerbacher Weg angeschlossen wird.

Schmutzwasser und häuslich vergleichbares Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal DN 900 der Stadt Lauf a. d. Pegnitz eingeleitet, der an die Kläranlage der Stadt Lauf a.d. Pegnitz angeschlossen ist.

Durch die geplante extensive Dachbegrünung auf den Garagen wird der Wasser-rückhalt begünstigt und der Wasserabfluss gemindert.

#### Eingriffsschwere

Die Eingriffserheblichkeit ist gering.



### **Schutzgut Klima und Luft**

Lauf a.d. Pegnitz gehört zu der Klimazone Mittelbreiten. Das gemäßigte Klima ist kontinental. Die Tageshöchstwerte liegen bei 13° Celsius im Jahresmittel. In der Nacht liegt der Durchschnitt bei 4° Celsius. Die Sonnenscheindauer beträgt ungefähr 4 Stunden pro Tag.

Die Eingriffsflächen haben bis auf die Bäume aufgrund des Ausgangsbestands als Acker keine klimatische Entlastungsfunktion.

#### **Zu erwartende Auswirkungen**

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft (z.B. Bäume und Gehölze) sind nur minimal betroffen. Die Grundflächenzahl 0,4 lässt einen geringen Versiegelungsgrad zu. Die nachteiligen Auswirkungen auf das Klima wie die starke Erwärmung und der Verlust der Verdunstungskühle können durch Maßnahmen gemildert werden wie: die Dachbegrünung, die Anwendung erneuerbarer Energien (Photovoltaikmodule oder Solarwärmekollektoren) und das Verbot der „Schottergärten“

#### **Eingriffsschwere**

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Minderungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Klima kaum quantifizierbar und werden als gering gewertet.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Bestand einschließlich Vorbelastung**

Sichtbeziehungen zu den entfernten, maßgebenden Baudenkmälern (Welser-schloss und Kohlerschloss) bestehen nicht.

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.

#### **Zu erwartende Auswirkungen**

Bisher gibt es keine Funde. Falls bei den Baumaßnahmen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gefunden werden, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden, sowie ist eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen.

#### **Eingriffsschwere**

Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Fläche**

#### **Bestand einschließlich Vorbelastung**

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 9.048 m<sup>2</sup>, grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet, den Beerbacher Weg, ein Wohngebiet und Ackerflächen an.

Für die Neuanlage des Wohngebiets werden 7.199 m<sup>2</sup> Ackerfläche, 1 Baum und 1 Baumgruppe mit 330 m<sup>2</sup> und etwas Straßenbegleitgrün, 55 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Auf 620 m<sup>2</sup> Acker entsteht die wirkungsvolle Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen. 844 m<sup>2</sup>, Flächen auf und um den Beerbacher Weg bleiben unverändert.

### **Schutzgut Fläche**

#### **Zu erwartende Auswirkungen**

Der intensiv genutzte Acker derzeit eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, könnte aber aufgrund des allerdings sehr unwahrscheinlichen Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft (Umwandlung in höherwertige Lebensräume) aufgewertet werden. Diese Flächen sind für die landwirtschaftliche Produktion dauerhaft verloren. Angesichts der Anbindung an das bestehende Wohn- und Gewerbegebiet und der günstigen Erschließungsmöglichkeiten zeigt die Fläche jedoch eine hohe Standorteignung für die angestrebte bauliche Entwicklung und trägt zur langfristigen Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen bei.

#### **Eingriffsschwere**

Die Auswirkungen werden aufgrund der maßvollen Erweiterungsfläche mit 13 Wohneinheiten als gering bewertet.

## **2.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkungen**

Das Baugebiet ist gemäß Leitfaden als ein Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt das Landschaftsbild einzustufen.

Aufgrund der Ausgangsbestands und des maßvollen Flächenverbrauchs sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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 nur außerhalb der Vogelbrutzeit entfernt werden dürfen.

## **3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen**

Diese Maßnahmen fördern den ländlichen Charakter des Baugebietes, die landschaftliche Einbindung der Bauflächen in den Ortsrand und den Erhalt der aufgelockerten Bebauung mit den ortstypischen Grünbeständen sowie die Artenvielfalt. Sie werden zwar nicht als Ausgleichsflächen anerkannt, bewirken aber zum Teil einen prozentualen Abschlag (Planungsfaktor) vom Ausgleichsbedarfs.

### **Festgesetzt im Bebauungsplan sind:**

#### **5. Grünordnerische Festsetzungen § 9BauGB, Abs. 1, Nr. 15, 25)**

5.1. Grünflächen außerhalb überbaubarer Flächen sind mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (mind. 50 %, siehe Pflanzlisten) zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen. Zur Eingrünung der Baugrundstücke ist pro Grundstück mindestens ein Baum 2. oder 3. Ordnung (Stammumfang 12-14 cm) gemäß Gehölzliste, Punkt 8 der Hinweise zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

5.2. Die Verwendung von flächendeckenden Steinschüttungen oder vegetationshemmenden Textilien oder Folien ist unzulässig. Im Bereich des Traufstreifens können Steinschüttungen bis zu einer Tiefe von max. 30 cm zugelassen werden.

- 5.3. Im Bereich des dargestellten Pflanzgebots ist eine naturnahe Strauchhecke (2 bis 3 -reihig) aus der Gehölzliste, Punkt 8 der Hinweise, mit 20% Kleinbäumen (als Heister) und 80 % Sträuchern zu pflanzen, in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

## 6. Solarenergetische Nutzung

- 6.1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Module können sowohl als Photovoltaikmodule als auch als Solarwärmekollektoren ausgeführt werden.

## II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

### 1. Dachgestaltung (Art. 98 BayBO)

- 1.2. Garagen sind mit begrünten Flachdächern auszuführen.

### 2. Einfriedungen

- 2.1. Es sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,4 m über Gelände zulässig. Zu angrenzenden Wohnbaugrundstücken sind Einfriedungen bis zu 2 m begrenzt auf eine Gesamtlänge von 6 m zulässig. Massive Pfeiler aus Mauerwerk, Beton oder entsprechenden Fertigteilen sind nicht zulässig. Sockel sind unzulässig. Die untere Zaunkante muss mindestens 10 cm über dem Boden verlaufen.
- 2.3. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszuführen. Stützmauern sind mit ortstypischen Natursteinen auszuführen und lediglich bis zu einer Höhe von +/- 75 cm zulässig.

## Hinweise

### 2. Denkmalschutz

Auf Art. 8 BayDSchG (Auffinden von Bodendenkmälern) wird hingewiesen.

### 3. Bodenschutz

Der natürliche Oberboden ist schichtgerecht zu lagern und wiedereinzubauen. Ungeeigneter Boden ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 4. Naturschutz

Auf § 39 (5) BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) wird hingewiesen

### 8. Pflanzlisten

Herkunftsgebiet der Gehölze:

„Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und mittelfränkisches Becken“

Pflanzenqualität der Heister: 2xv, H 100-150 cm.

Pflanzenqualität der Sträucher: Str. 2xv, H 60-100 cm.

#### Kleinbäume

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Acer campestre     | Feldahorn          |
| Carpinus betulus   | Hainbuche          |
| Prunus padus       | Traubenkirsche     |
| Prunus avium       | Vogelkirsche       |
| Sorbus aria        | Mehlbeere          |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche          |
| Obst oder Wildobst | Obst oder Wildobst |

#### Sträucher

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| 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     |

## 4 Ermittlung der Ausgleichsflächen

### 4.1 Hinweise

Eine Bebauung ist ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes und ist 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 Leitfa-den<sup>2</sup> als Berechnungsgrundlage herangezogen.

Das vom Eingriff betroffene Baugebiet ist aufgrund der untersuchten Nutzungen, Schutzgüter und der Umgebung überwiegend als ein Gebiet mit geringer Bedeutung für die Funktionen im Naturhaushalt und mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild einzustufen.

Es werden folgende Biotoptypen überbaut:

- Acker, A11, 3 WP, 7.199 m<sup>2</sup>
- Eichen, B312, 8 WP, 160 m<sup>2</sup>
- Eiche, B213 WP, 12 WP, 170 m<sup>2</sup>
- Straßenbegleitgrün, V51, 3 WP, 55 m<sup>2</sup>

Die Fläche der Baumkronen wurde anhand der Kronendurchmessers ermittelt.

Die Ermittlung und Kompensation der Ausgleichsflächen sollen getrennt nach Grundstückseigentümern durchgeführt werden. Es gibt 3 Grundstückseigentümer.

### 4.2 Anrechnung des Planungsfaktors

Im Baugebiet werden die Planung durch die Festsetzungen so optimiert, dass einerseits die Beeinträchtigungen verringert und andererseits positive Auswirkungen auf die Schutzgüter die Folge sind.

**Tabelle zur Ermittlung des Planungsfaktors<sup>3</sup>**

| Planungsfaktor                                                                                                                                            | Begründung                                                                                                                  | Sicherung                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Festsetzung 5.1 und 5.2</b><br>Verwendung von mind. 50 % heimischen Gehölzen, Pflanzung mind. eines Baumes je Baugrundstück, Verbot von Schottergärten | Naturnahe Hausgärten sind vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen und erhöhen die Artenvielfalt im Siedlungsbereich. | Festsetzung in Bebauungsplan §9 Abs.1 Nr. 15 BauGB |

<sup>2</sup> Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 2021, Abbildung 7, Seite 13

<sup>3</sup> **Tabelle 2.2: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor**



| Planungsfaktor                                                                             | Begründung                                                                              | Sicherung                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Festsetzung 5.3</b><br>Pflanzung einer 2–3-reihigen Hecke zur Eingrünung,               | Hecken sind bedeutende lineare Biotopvernetzungsstrukturen und artenreiche Lebensräume. | Festsetzung in der Satzung aufgrund §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB                        |
| <b>Örtliche Bauvorschrift</b><br>1.2. Garagen sind mit begrünten Flachdächern auszuführen. | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit                                                      | Festsetzung als örtliche Bauvorschrift, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO |
| <b>Summe Planungsfaktor:</b>                                                               | <b>15%</b>                                                                              |                                                                                  |

#### 4.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Berechnung des Ausgleichsbedarf wird anhand folgender Formel vorgenommen: Wertpunkte der Eingriffsfläche (hier 3 Wertpunkte) mal GRZ 0,4 (Eingriffsfaktor) ist der Ausgleichsbedarf.

##### Grundstückseigentümer 1 der Flurnummern 481 und 483

Tabelle zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

| Bestandserfassung Schutzgut Arten- und Lebensräume |              |              |                                |                  |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------|------------------|
| Bezeichnung                                        | Fläche (m²)  | Bewertung WP | Eingriffsfaktor Planungsfaktor | Ausgleichsbedarf |
| Acker, A11                                         | 4.872        | 3            | 0,4                            | 5.846            |
| Eiche, B313, ½ der Fläche                          | 67           | 12           | 0,4                            | 322              |
| <b>Summe</b>                                       | <b>4.939</b> |              |                                | <b>6.168</b>     |
| Abzüglich Planungsfaktor                           |              |              | 15%                            | 925              |
| <b>Summe</b>                                       |              |              |                                | <b>5.243</b>     |

##### Grundstückseigentümer 2 der Flurnummer 482

Tabelle zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

| Bestandserfassung Schutzgut Arten- und Lebensräume |              |              |                                |                  |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------|------------------|
| Bezeichnung                                        | Fläche (m²)  | Bewertung WP | Eingriffsfaktor Planungsfaktor | Ausgleichsbedarf |
| Acker, A11                                         | 2.327        | 3            | 0,4                            | 2.792            |
| Eiche, B313                                        | 110          | 12           | 0,4                            | 528              |
| <b>Summe</b>                                       | <b>2.437</b> |              |                                | <b>3.320</b>     |
| Abzüglich Planungsfaktor                           |              |              | 15%                            | 498              |
| <b>Summe</b>                                       |              |              |                                | <b>2.822</b>     |

##### Stadt Lauf a. d. Pegnitz

Tabelle zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

| Bestandserfassung Schutzgut Arten- und Lebensräume |             |              |                                |                  |
|----------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------------------------|------------------|
| Bezeichnung                                        | Fläche (m²) | Bewertung WP | Eingriffsfaktor Planungsfaktor | Ausgleichsbedarf |
| Straßenbegleitgrün, V51                            | 55          | 3            | 0,4                            | 66               |
| Eichengruppe                                       | 160         | 8            | 0,4                            | 512              |
| <b>Summe</b>                                       | <b>215</b>  |              |                                | <b>578</b>       |
| Abzüglich Planungsfaktor                           |             |              | 15%                            | 87               |
| <b>Summe</b>                                       | <b>215</b>  |              |                                | <b>491</b>       |

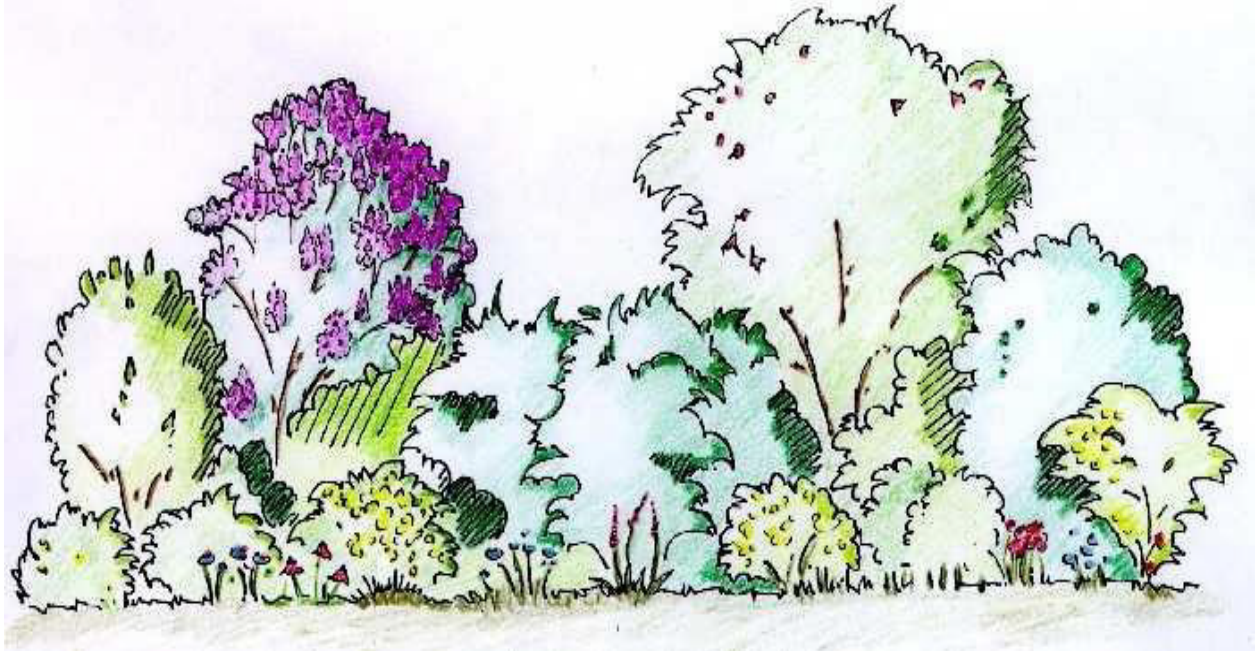


Die Erzeuger, Lieferanten und Infos der Pflanzen sind auf der Webseite der EAB der Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern zu finden: [www.autochthon.de](http://www.autochthon.de).

**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)



**Pflanzenliste**

**Kleinbäume**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Acer campestre     | Feldahorn          |
| Carpinus betulus   | Hainbuche          |
| Prunus padus       | Traubenkirsche     |
| Prunus avium       | Vogelkirsche       |
| Sorbus aria        | Mehlbeere          |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche          |
| Obst oder Wildobst | Obst oder Wildobst |

**Sträucher**

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

**Eigentümer 1 – Geplante Maßnahmen**

Die Fl.-Nr. 313, Gemarkung Beerbach liegt in einer Talsenke unterhalb von Tauchersreuth, ca. 1 km von dem Baugebiet entfernt. Im näheren Umfeld befinden sich mehrere angelegte und geplante Ausgleichsflächen, die im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt dokumentiert sind.

Der Ausgangsansatzbestand ist ein artenarmer Acker (A11), der im Osten an ein als Biotop kartiertes Feldgehölz (BI 6433-0071-018), im Süden und Norden an Ackerflächen und im Westen an eine Streuobstwiese angrenzt.

Das Feldgehölz, überwiegend aus Weiden bestehend, hat einen artenarmen, teils lückigen Rand mit abgängigen Gehölzen. Daher soll hier im Anschluss eine 10-reihige, artenreiche Hecke, Biotoptyp B112, „Mesophiles Gebüsch“, wie oben und in Anlage 2 beschrieben, angepflanzt werden.





Blick auf das Feldgehölz



Rand des Feldgehölzes mit abgängigen Gehölzen

Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs in Anlehnung an die Tabelle 5, S. 46<sup>4</sup>

| Ausgangszustand |             |    | Prognosezustand |             |    | Ausgleichsmaßnahme |            |              |
|-----------------|-------------|----|-----------------|-------------|----|--------------------|------------|--------------|
| Code            | Bezeichnung | WP | Code            | Bezeichnung | WP | Fläche in m²       | Aufwertung | Ausgleich WP |
| A11             | Acker       | 2  | B112            | Hecke       | 10 | <b>678</b>         | 8          | <b>5.423</b> |

## Eigentümer 2

Die Fl.-Nr. 844 Gemarkung Neunhof liegt im Norden von Neunhof des unterhalb des Platzes des Modellfliegerclubs Nürnberger Land, ca. 1,3 km von dem Baugebiet entfernt. Im näheren Umfeld befinden sich mehrere angelegte und geplante Ausgleichsflächen, die im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt dokumentiert sind.

Der Ausgangszustand ist ein artenarmes Grünland (G11), das im Osten, Norden und Süden an Grünlandflächen anschließt und im Westen an einen Nadelforst angrenzt. Zwei als Biotop kartiertes Röhrliche (BI-Nr. 6433 1027 000 und 6433 1027 000), die sich inzwischen zu Weidengebüsch entwickelt haben, befinden sich im Süden des Nadelforstes in einer Senke.

Der Nadelforst hat einen artenarmen und Rand mit standortfremden Gehölzen. Daher soll hier im Anschluss eine 5-reihige, artenreiche Hecke, Biotoptyp B112, „Mesophiles Gebüsch“, wie oben und in Anlage 3 beschrieben, angepflanzt werden.

<sup>4</sup> 4(Leitfaden) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Herausgeber: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz



Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs in Anlehnung an die Tabelle 5, S. 46<sup>5</sup>

| Ausgangszustand |             |    | Prognosezustand |             |    | Ausgleichsmaßnahme       |            |              |
|-----------------|-------------|----|-----------------|-------------|----|--------------------------|------------|--------------|
| Code            | Bezeichnung | WP | Code            | Bezeichnung | WP | Fläche in m <sup>2</sup> | Aufwertung | Ausgleich WP |
| G11             | Grünland    | 3  | B112            |             | 10 | <b>403</b>               | 7          | <b>2.822</b> |

### Pflege der Ausgleichsflächen

Nur durch eine fachgerechte, naturverträgliche Pflege und die rechtliche Verpflichtung zu dieser wird sich der Naturhaushalt so stabilisieren, dass die gewünschte Biotopentwicklung zu einer ökologischen Aufwertung wirksamen Eingrünung führt und die Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Kunst-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                                           |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Gehölzpflege<br>Wässern bei Trockenheit und Ausmähen der Gehölzpflanzungen | Fertigstellungs- und Entwicklungs-<br>pflege, ca. 3 Jahre, Mähgut als Mulch<br>verwenden,<br>Rückschnitt nach mehreren Jahren nur<br>nach Bedarf | Mitte Mai bis September<br><br>Oktober bis Februar |

In der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten vom 30.11.2023 wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei den oben aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen, „Pflanzung von Mesophilen Gebüsch“ im rechtlichen Sinn um eine Neubegründung von Wald handelt, da die geplanten Gebüsch direkt an den bestehenden Wald anschließen. Die für die Erstaufforstung notwendige Erlaubnis aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht wurde in dieser Stellungnahme erteilt.

<sup>5</sup> 5) Leitfadens) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Herausgeber: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz



### Eigentümer 3 - Stadt Lauf an der Pegnitz

#### Ausgleichsmaßnahme – Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Lauf

Die Flächen im Umfeld der Neubaugebiets sind im Privatbesitz, unverkäuflich und deshalb als Ausgleichsflächen nicht verfügbar.

Der Kompensationsbedarf in Höhe von **491 Wertpunkten** wird deshalb vom Ökokonto der Stadt Lauf abgebucht.

Es handelt sich um die Fl.-Nr. 200, Gemarkung Heuchling, der bereits 2 Eingriffsvorhaben (Bebauungsplan Nr. 111 „Kunigundenberg“ und Entlastungskanal „Hersbrucker Straße“) zugeordnet sind. Der Ausgangszustand ist ein mäßig extensiv genutztes Grünland, brachgefallen (G215) mit 7 Wertpunkten, der Zielzustand ein artenreiches Extensivgrünland (G214) mit 12 Wertpunkten. Also beträgt die Aufwertung 5 Wertpunkte. Der Kompensationsbedarf mit **491 Wertpunkten** ist auf dieser Fläche in Höhe von **98 m<sup>2</sup>** dem Eingriff dieses Vorhabens zuzuordnen.



### 5.2 Durchführungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen und Abnahmen

Die Pflanzungen sind mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu einer geeigneten Vegetationszeit, im Frühjahr oder Herbst durchzuführen. Aufgrund des oft heißen und trockenen Frühjahrs wird in der Regel die Anpflanzung im Herbst empfohlen.

Die erfolgte Pflanzung ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Nürnberger Land mit einem Foto zu belegen und mitzuteilen. Des Weiteren ist eine jährliche Meldung mit Bild-Nachweis mit der Ausgleichsfläche an die UNB erforderlich.

## 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 im Bebauungsplan 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.

Um die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, auch von ortsansässigen Familien zu decken, entstehen am Ortsrand 13 Neubauflächen mit Vorgaben für eine landschaftsgerechte und naturverträgliche Gestaltung sowie mit einer guten Anbindung an das örtliche Straßennetz.

## **8 Unterschrift**

Aufgestellt: Lauf, den 08.09.2023  
Ergänzt: Lauf, den 18.01.2024



Erika Fiedler Landschaftsarchitektin

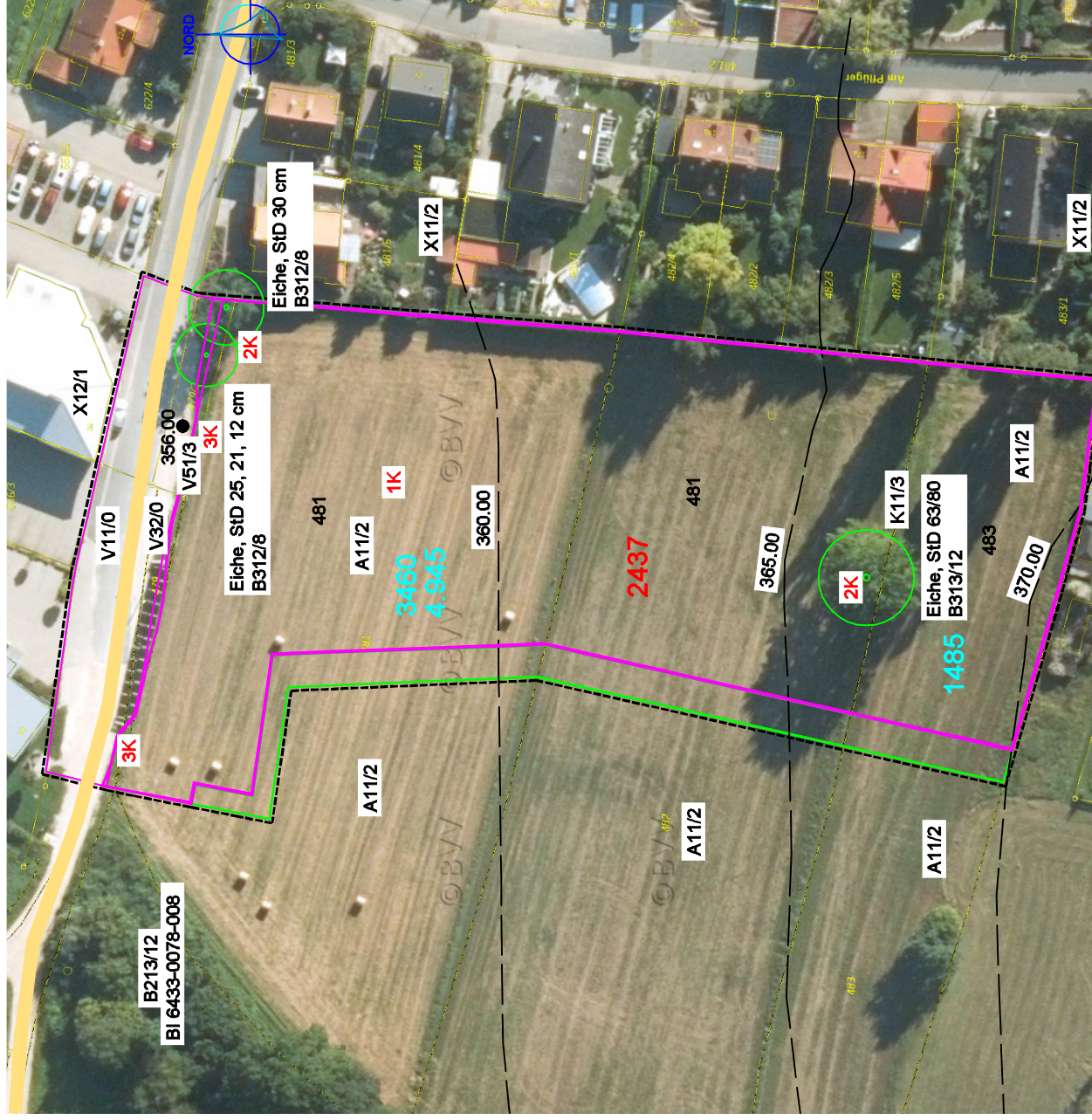


## Anlage 1: Bestands- und Konfliktplan zum Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 114 „Beerbacher Weg“ der Stadt Lauf a.d. Pegnitz

Aufgestellt: 08.09.2023 Erika Fiedler Landschaftsarchitektin, Luftbild: BayernAtlas-plus

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Biotop-Nutzungstypen mit Code-Nr. u.

Wertpunkten gemäß Leitfaden

Auf den Eingriffsflächen, geplantes Wohngebiet

A11 Intensiv genutzter Acker, 3 WP

B312 Baumgruppe (2 Eichen), mittlere Ausprägung, 8 WP

B313 Eiche, alte Ausprägung, 12 WP

V11 Beerbacher Weg, 0 WP

V32 Befestigte Schotterfläche als Stellplätze, 0 WP

V51 Artenarme Queckenfluren, 3 WP

Im Geltungsbereich ohne Eingriffe, geplante

Eingrünung

A11 Intensiv genutzter artenarmer Acker, 3 WP

Außerhalb des Geltungsbereiches

A11 Intensiv genutzter artenarmer Acker, 3 WP

B213 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen

Arten, alte Ausprägung, 12 WP

V11 Versiegelte Straßen, 0 WP

X11 Dorfgebiet, 3 WP

X12 Gewerbegebiet, 3 WP

Konflikte

1K Dauerhafter Verlust von Ackerflächen, 7.119 m²,

hoher Eingriff

2K Dauerhafter Verlust von 3 Eichen, 330 m², hoher

Eingriff

3K Dauerhafter Verlust von Straßenbegleitgrün, 55 m²,

hoher Eingriff

LEGENDE

--- Geltungsbereich des Bebauungsplans

A11/3 Biotop-/Nutzungstyp mit Wertpunkten

1K Konflikte

Eingriffsflächen

Geplante Eingrünung

Rad- und Wanderweg

~ Höhenlinie aus der digitalen Flurkarte im

BayernAtlas-plus

Flurstücksgrenze



## Anlage 2: Externe Ausgleichsmaßnahme auf der Fl.-Nr. 313, Gemarkung Beerbach

Bebauungsplan Nr. 114 „Beerbacher Weg“ der Stadt Lauf a.d. Pegnitz

Aufgestellt: 08.09.2023 Erika Fiedler Landschaftsarchitektin, Luftbild: BayernAtlas-plus

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



ÖFK-Lfd.-Nr. 197663

L - Laub(misch)wald, W -

Waldmantel, Vorwald, spezielle

Waldnutzungsform

### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Es wurden 5.243 als Kompensationsbedarf ermittelt.

Die Pflanzung eines naturnahen Gehölzrandes erfolgt auf der Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 313 Gem. Beerbach, Flächengröße 678 m²

Ausgangsbestand: Artenarmer Acker A11, 2 WP

Ziel: Strukturreicher, standortheimischer Gehölzrand, als mesophiles Gebüsch, 10 WP, mit charakteristischem Arteninventar und regionalem Pflanzgut, Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken, Maßnahmen:

- 10-reihige Bepflanzung mit 20% Kleinbäumen und 80% Sträuchern,
- Gehölzmindestgrößen: für Sträucher: 2xverpflanz 60 -100 cm hoch, für Heister: 2xverpflanz, 100-150 cm hoch, 0,7 Pflanzen /m²
- Pflanzabstand in der Reihe, 1,30 m, Abstand der Reihe 1,30 m
- Bewirtschaftung/Pflege zum Erhalt der Mehrstufigkeit
- Verzicht auf Herbizide, Pestizide, Fungizide und Dünger

### Pflanzenliste

#### Kleinbäume

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

#### 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  
Schlehe - Prunus spinosa  
Schneeball - Viburnum spec.

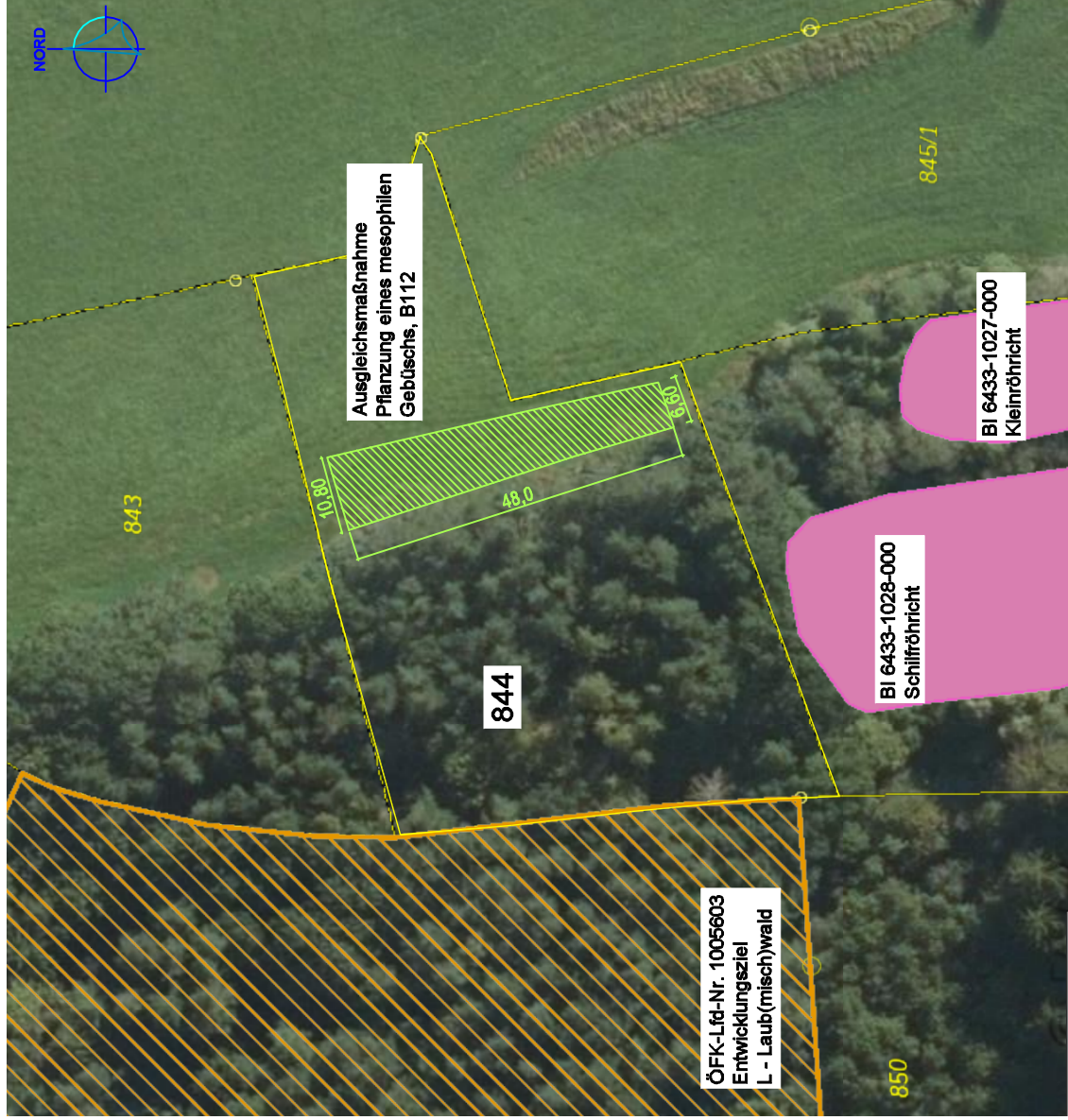


### Anlage 3: Externe Ausgleichsmaßnahme auf der Fl.-Nr. 844, Gemarkung Neunhof

Bebauungsplan Nr. 114 „Beerbacher Weg“ der Stadt Lauf a.d. Pegnitz

Aufgestellt: 08.09.2023 Erika Fiedler Landschaftsarchitektin, Luftbild: BayernAtlas-plus

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Es wurden 2.822 als Kompensationsbedarf ermittelt.

Die Pflanzung eines naturnahen Gehölzrandes erfolgt auf der Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 844 Gem. Neunhof, Flächengröße 403 m²

Ausgangsbestand: Artenarmes Grünland, G11, 3 WP

Ziel: Strukturreicher, standortheimischer Gehölzrand, als mesophiles Gebüsch, 10 WP, mit charakteristischem Arteninventar und regionalem Pflanzgut, Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken

#### Maßnahmen:

- 5-reihige Bepflanzung mit 20% Kleinbäumen und 80% Sträuchern,
- Gehölzmindestgrößen: für Sträucher: 2xverpflanz 60 -100 cm hoch, für Heister: 2xverpflanz, 100-150 cm hoch, 0,7 Pflanzen /m²
- Pflanzabstand in der Reihe, 1,30 m, Abstand der Reihe 1,30 m
- Bewirtschaftung/Pflege zum Erhalt der Mehrstufigkeit
- Verzicht auf Herbizide, Pestizide, Fungizide und Dünger

#### Pflanzenliste

##### Kleinbäume

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

##### 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  
Schlehe - Prunus spinosa  
Schneeball - Viburnum spec.