

Gemeinde Speichersdorf, OT Weißenreuth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61

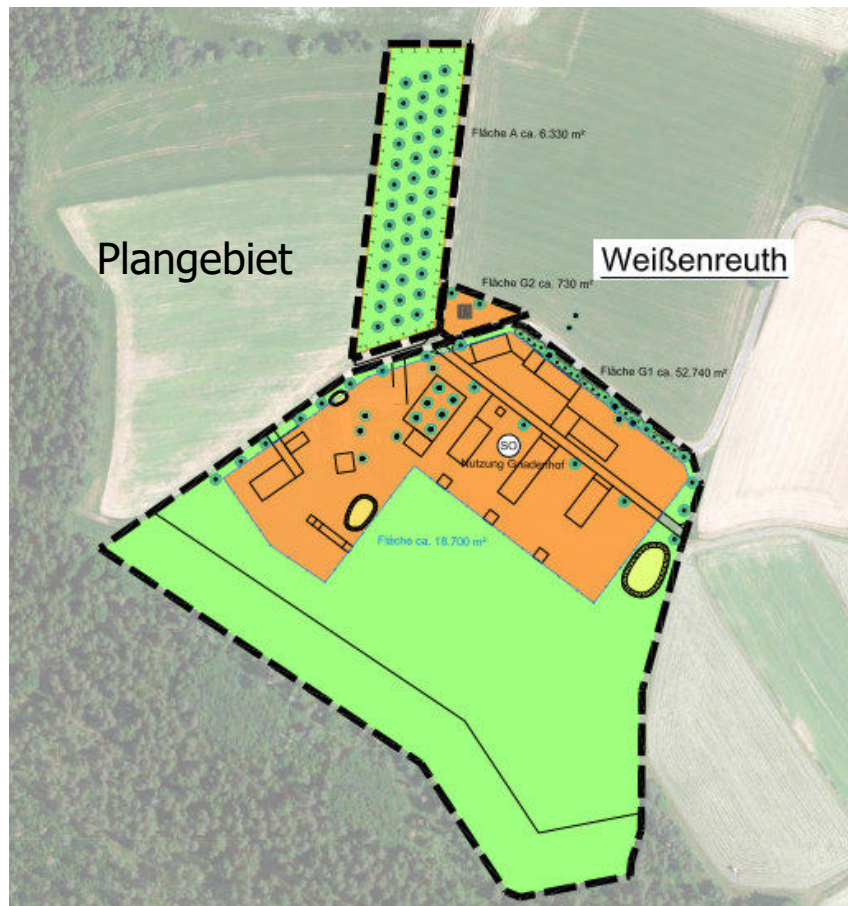
„SO Gnadenhof - Weißenreuth“

Fl-Nrn.: 1979, 1987, 1989, Gmkg. Seybothenreuth

Aufsteller: Gemeinde Speichersdorf
Rathausplatz 1
95469 Speichersdorf

UMWELTBERICHT

einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung



Quelle: B-Plan 2024, A+I Ingenieurbüro GmbH

Bearbeitet:



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

Stand: 22.01.2024

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Speichersdorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „SO Gnadenhof Weißenreuth“ südwestlich von Brüderes beim Weiler Weißenreuth 12

Es soll ein „Sondergebiet“ (SO) mit ca. 53.470 m² (= 5,34 ha) ausgewiesen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen (Neubau von Gnadenhof f. Tiere) geschaffen werden.

In den Bebauungsplan wurde gleichzeitig die Grünordnung mit integriert und die Eingriffsregelung bearbeitet.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

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

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

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung, Bestandsgrün

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 Km westlich von Speichersdorf am östlichen Waldrand des Lainbachholzes (Forstgebiet) um den Weiler Weißenreuth. In der nördlichen Flur befindet sich in ca. 350 m Entfernung die Ortschaft Brüderes. Im Südosten befindet sich die Ortschaft Windschenlaibach mit einer Entfernung von ca. 1 Km.

Die Flur um die Einöde Weißenreuth wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Hochwertige Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden, lediglich um die bestehenden Gebäude der Einöde sind Bäume (meist Obst) und Sträucher vorhanden. Der gesamte Westabschluss wird von dem angrenzenden Forstgebiet „Lainbachholz“ gebildet.

Sonstige Baugebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

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

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

3.2 Naturhaushalt – Arten Lebensräume

Die Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) gibt Hinweise auf das landschaftsökologische Entwicklungspotenzial und stellt eine wichtige planerische Kenngröße dar. Nach der Einteilung des Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb) ist im Plangebiet folgende potenzielle natürliche Vegetationen (pnV) anzutreffen:

(Fluttergras-) Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Walmeister-Buchenwald, Kurzbezeichnung **L4b** - nach der Liste des Landesamts für Umweltschutz Bayern (Stand 2012).

Hauptverbreitung über basenarmen lehmigen Braunerden und Parabraunerden des Keupers, Tertiärs (Molasse, Albüberdeckung, Altmoräne) und Quartärs (Lößlehm, v. a. über Unterem Keuper).

Kennzeichnung: Mischkomplex aus vorherrschendem Hainsimsen-Buchenwald (vielfach in Fluttergras-Ausbildung) im Übergang oder Wechsel zu Waldmeister-Buchenwald (meist Hainsimsen-Ausbildung).

Standorte: Mäßig arme (entbaste) bis mäßig reiche Braunerden der Silikatgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss.

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

4.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

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

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

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

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

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

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

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

- a) Schutzgut Arten und Lebensräume
 - Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. schutzwürdige Gehölze, Hecken und Bäume, evtl. Schutzzaun während der Baumaßnahmen.

- Schaffung von neuen Lebensräumen (Einzelbäume, Wildsträucher).
 - Gehölzschnitt nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar (vgl. § 39 BNatSchG).
 - Extensive Pflege der Weidefläche – 1. Mahd nach dem 31.05., schonende Koppelnutzung zum Erhalt der Wiese.
- b) Schutzgut Wasser
- Auf den Einbau von Fremdsubstraten wird verzichtet.
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, z.B. Versiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Ökopflaster, Schotterbeläge, etc.) zur Minderung des Versiegelungsgrades.
- c) Schutzgut Boden
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
 - Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens.
 - Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Verwendung sickerfähiger Beläge.
- d) Schutzgut Klima/Luft
- Die geringfügige Versiegelung, die geplante Eingrünung (Einzelbäume, Hecke) und die freie, leicht erhöhte Lage gewähren einen stetigen Luftaustausch zur Unterstützung d. klimatischen Verhältnisse.
- e) Schutzgut Landschaftsbild
- Strukturierung und Bepflanzung der Flächen in Anlehnung an das typische Landschaftsbild.
 - Randliche Eingrünung im nördlichen Bereich mit Hecken und Bäumen.
 - Erhalt der Grünstrukturen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen

6.1 Allgemeines zur Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i.V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden. Da das Areal als Sondergebiet ausgewiesen wird, ist die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

6.2 Bewertung des Eingriffs

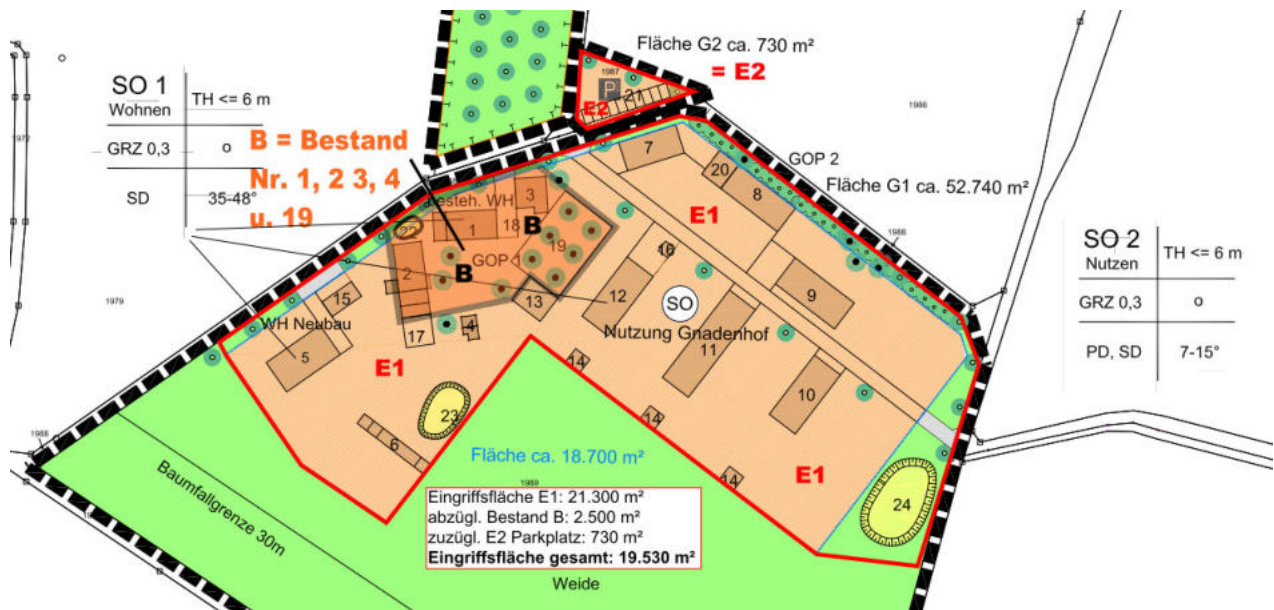
Das Areal des geplanten Sondergebietes (SO) wurde bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt, es hat eine Größe von ca. 2,20 ha (ohne Weide u. Ausgleichsfläche).

Bewertungskategorie gem. Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen sind in die Kategorie "I" (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzustufen. Die GRZ liegt bei 0,30 und folglich gilt Typ „B“ mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Zur Eingriffsbilanzierung wird der geplante überbaute Bereich herangezogen, die Restflächen bleiben in Form von Grünland zur Beweidung erhalten.

Darstellung der Eingriffsflächen E1 und E2



Flächenübersicht zur Eingriffsbilanzierung (B-Plan)

6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Berechnung der Eingriffsfäche gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung:

Gesamtfläche Geltungsbereich: 5,34 ha

Berechnung der Ausgleichsfäche:

Gesamteingriffsfäche (s. Flächenübersicht) 1,95 ha

Fläche B I (intensives Grünland/Acker) 1,95 ha x 0,3 = 0,58 ha

⇒ **Nach dem Entwurf zur "Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" werden 0,58 ha (= 5.800 m²) an Ausgleichsfächen benötigt.**

Für die Wahl des niedrigen Faktors spricht die geplante Durch- und Eingrünung des Baugebietes, die tiergerechte sparsame Versiegelung, sowie die $GRZ \leq 0,35$ (= Kat B).

6.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

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

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

Gnadenhof Weißenreuth“ werden Offenlandbereiche (Äcker oder Wiesen) als Ausgleichsflächen benötigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches steht nördlich der geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich eine Ausgleichsfläche zur Verfügung, die Fläche wurde bisher intensiv als Ackerland genutzt und eignet sich daher gut für eine ökologische Aufwertung mit z.B. einer Streuobstwiese.

Geplante Ausgleichsfläche A: Fl.-Nr. 1979 (Tfl.), Gmkg. Seybothenreuth 6.330 m²

Die Fläche ist im Eigentum vom Vorhabenträger.

Zur Umsetzung wird die Teil-Fläche aus der intensiven Nutzung genommen.

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

Ausgleichsmaßnahmen - ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 1979 (Tfl.), Gmkg. Seybothenreuth) durch folgende Maßnahmen:

- a) Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland durch Ansaat mit Regio-Saatgut „Blumenwiese“ 50% Blumen u. 50% Gräser, UG 19 Bayerischer Oberpfälzer Wald.

Alternativ:

Aufbringen mit Heudrusch (frisches Mahdgut) aus artenreicher Wiese der näheren Umgebung (Flächenabsprache mit uNB, Herr Weigl, 0921 / 728 299)

Pflege der artenreichen Extensivwiese nach Vorgaben der UNB:

- In den ersten 3 Jahren 3-schürige Mahd zum Abbau der Nährstoffe
- Danach 2-schürige Mahd: 1. Mahd nach dem 15.06., 2. Mahd im Herbst - zur Förderung der charakteristischen LRT- Arten
- Wenn möglich Mahd mit Messermähwerk zum Schutz der Insekten, alternativ ist Kreiselmäherwerk ohne Aufbereiter möglich, Schnitthöhe ca. 8 cm
- Das Mähgut ist auf der Ausgleichsfläche immer abzuräumen, damit die Grasnarbe nicht verfilzt und sich eine artenreiche Blumenwiese (LRT-6510-Arten) entwickeln kann. Das Mähgut kann zu Futterzwecken verwendet werden – **nie mulchen!**
- Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig
- Alternativ ist eine kurzzeitige Beweidung mit Schafen, Pferden usw. ab dem 01. Juli möglich, die Obstbäume müssen jedoch dementsprechend vor Verbiss geschützt werden.

- b) Zusätzliche Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung

- Anpflanzung von mind. 35 Stück Obst-Hochstämmen (div. Obstarten s. u.), einschl. Pflanzschnitt, Baumscheibe und Verbisschutz (z. B. Baumschutzmatte aus Fichtenholz).
- Pflanzabstand der Hochstämmen von mind. 10 – 12 m.
- Eine Baumscheibendüngung ist zulässig.
- Jährliche Baumkontrolle mit Erziehungsschnitt zur Erhaltung.
- Strukturanreicherung mit Stein- und Totholzhaufen.

Ergebnis:

Der errechnete Kompensationsbedarf in Höhe von 0,58 ha kann im Plangebiet mit 0,63 ha ausgeglichen werden.

Nach der Festlegung des ermittelten Ausgleichsflächenbedarfs kann man davon ausgehen, dass der geforderte Kompensationsbedarf mit der Ausgleichsfläche abgegolten ist. Mit dem Ziel der Wiederherstellung des Landschaftsbildes, wird das Kompensationsziel erreicht. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen kann die Ausgleichsfläche sehr gut ökologisch aufgewertet werden.

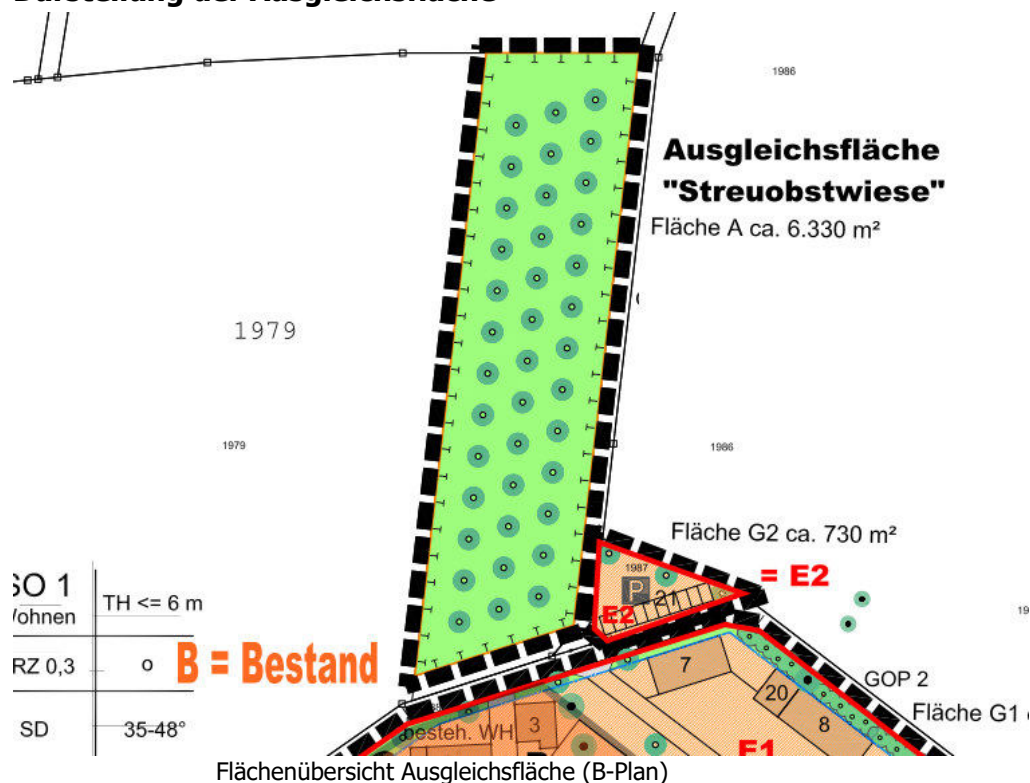
Umsetzung der Maßnahmen:

Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsfläche sind innerhalb eines Jahres ab dem Baubeginn auf der Eingriffsfläche umzusetzen. Die Umsetzung zur naturnahen Gestaltung der Grünflächen erfolgt grundsätzlich in Absprache und Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde (Tel.: 0921/ 728 299, LRA Bayreuth). Auch die anschließende Unterhaltungspflege ist mit der uNB abzustimmen.

Sicherung der Maßnahmen

Für die Ausgleichsmaßnahmen ist die Meldung an das Ökoflächenkataster (ÖFK) erforderlich.

Darstellung der Ausgleichsfläche



Pflanzenliste für Bäume (Autochthones Pflanzgut):

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzenliste für Hecke (Autochthones Pflanzgut):

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Holunder	Sambucus nigra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenabstand: 1,50 m x 1,50 m

Pflanzenliste (Auswahl) für Obstbäume (Hochstamm):

1. Birnen:
Gute Graue, Bunte Julibirne, Clapps Liebling, Römische Schmalzbirne, Schweizer Wasserbirne, Ulmer Butterbirne, Mollebusch, Stuttgarter Gaishirtle, Vereinsdechantsbirne, Bayerische Weinbirne
2. Äpfel:
Berner Rosenapfel, Ingrid Marie, Graue Herbstrenette, Gewürzluiken, Weißer Winterglockenapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Welschisner, Graue Renette, Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm
3. Walnüsse: J
Jupiter, Walnuss Sämling
4. Kirschen:
Burlat, Büttners Rote Knorpelk., Gr. Prinzessinkirsche, Gr. Schwarze Knorpelk. Kassins Frühe
5. Pflaumen:
Fränkische Hauszwetschge, Anna Späth, Bühler Frühzwetschge, Althanns Reneklude, Spilling, Große grüne Reneclaud, Löhrpflaume, Mirabelle aus Metz, Mirabelle von Nancy.

Pflanzenabstand der Hochstämme von mind. 10 – 12 m.

Bestellmöglichkeit: Obstbaumschule J. Schmitt, Baidersdorfer Str. 22, 91099 Poxdorf, www.obstbaumschmitt.de

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

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es zu einer baulichen Verdichtung im westlichen Gemeindebereich von Speichersdorf, es wird also Flächenverbrauch und Versiegelung betrieben, wodurch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

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

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

Der vorgesehene Standort erscheint insofern günstig, da bereits landwirtschaftliche Bebauung im Geltungsbereich besteht.

Alternative Standorte stehen derzeit in dieser Größe in der Gemeinde Speichersdorf nicht zur Verfügung. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen so weit schlüssig. Grünbestände bleiben größtenteils erhalten und auf die höher wertigen (Rest-)Grünstrukturen mit mögl. Aufwertungsmaßnahmen wird gesondert geachtet.

8. Zusätzliche Angaben (technische Verfahren, Monitoring)

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

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

Nichtsdestotrotz werden die zuständigen Behörden prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Grüngestaltung und Ausgleichsfläche umgesetzt wurden.

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

Westlich von Speichersdorf in der Flur zwischen Brüderes und Windischenlaibach ist ein Sondergebiet "Gnadenhof Weißenreuth" geplant. Die Ausweisung befindet sich in einem Gebiet meist von niederer bis mittlerer ökologischer Bedeutung. Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen (z.B. Erhalt und Neuanlage v. Hecken) geplant.

Von dem Gebiet sind keine störenden Auswirkungen auf die angrenzenden Grün- und Waldstrukturen zu erwarten.

Trotz der umweltfördernden Maßnahmen werden Flächen zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen erforderlich. Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des Eingriffsplans zur Verfügung gestellt. Die Fläche wird dann zeitnah ökologisch aufgewertet. Sie entspricht der in der

Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt auf Grund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.
Insgesamt wurden also die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt und dargestellt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

Ende des Umweltberichts

AUFGESTELLT:



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

22.01.2024

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'W. Sack'. The signature is written in a cursive style and is positioned to the right of the date '22.01.2024'. A dotted line extends from the date to the signature.