

Stadt Naila

Landkreis Hof / Saale

Teil II Umweltbericht zum Bebauungsplan

**„Wohngebiet nördlich Stebener Weg“
mit integriertem Grünordnungsplan**

in der Fassung vom 15.06.2019

Vorhabensträger:

Stadt Naila, Lkr. Hof / Saale

Verfasser:

Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila

Inhaltsübersicht

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.1 Beschreibung der Umwelt im Planbereich	3
1.2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes	3
1.3 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile	3
1.4 Beschreibung der Planung	3
1.5 Rechtsgrundlagen	4
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1 Schutzgut Klima/Luft	5
2.2 Schutzgut Boden	5
2.3 Schutzgut Wasser	6
2.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere	7
2.5 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung)	8
2.6 Schutzgut Fläche	9
2.7 Schutzgut Landschafts- bzw. Siedlungsbild	9
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
3. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Projektes	10
3.1 Prognose bei Durchführung	10
3.2 Prognose bei Nichtdurchführung	10
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	10
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	10
4.2 Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise	11
4.3 Grünordnerische Maßnahmen und Pflanzgebote	12
5. Standortwahl und alternative Planungsmöglichkeiten	14
6. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	14
7. Zusätzliche Angaben	
7.1. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	15
7.2 Maßnahmen zur Überwachung	15
7.3. Zusammenfassung	16
8. Entwurfsverfasser	16

1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Beschreibung der Umwelt im Planbereich

Die Stadt Naila liegt im westlichen Teil des Landkreises Hof und gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken-Ost (Region 5).

1.2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Die Planungsfläche, die ca. 5,137 ha umfasst, liegt westlich des Stadtkerns von Naila und besteht aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 448 und Teilflächen der Flurstücke 1757, 1758, 1759, 1760, 1761 und 1762 sowie 444 und 472 der Gemarkung Naila. Außerdem befinden sich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze die beiden Parzellen 448/1 und 439 im Geltungsbereich. Durch die Aufstellung des vorliegenden B-Planes sind in Teilbereichen auch die Flurstücke 439/17, 439/24, 439/36 und 439/42 in Teilflächen betroffen (ebenfalls entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze).

Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, durchzogen von einem öffentlichen Feld- und Waldweg.

Die Fläche befindet sich am Siedlungsrand.

Das Plangebiet liegt zwischen 550 m und 583 m über NHN und ist dabei sowohl nach Süden als auch nach Nordwesten geneigt.

Das Gebiet grenzt an seiner östlichen bzw. südlichen Seite an bestehende Wohngebiete, welche mit Einfamilienhäusern bebaut sind, an. Im Norden grenzen Waldflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Norden fließt der „Ludelbach“ (Gew. 3. Ordnung).

Im Westen wird das Gebiet durch eine Versorgungstrasse mit Wasser und Gas abgeschlossen, an die sich landwirtschaftliches Ackerland und zwei kleine Baumgruppen anschließen.

1.3 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Im Untersuchungsgebiet „Nördlich Stebener Weg“ befinden sich keine amtlich geschützten Biotope gemäß Biotopkartierung Bayern. FFH- und SPA-Gebiete sind ebenfalls nicht existent.

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark „Frankenwald“. Weitere Schutzgebiete oder Naturdenkmäler liegen nicht vor.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Feuchtflächen, Weiher, Tümpel bzw. sonstige schützenswerte Oberflächengewässer oder andere besonders geschützte Flächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V. § 30 BNatSchG fehlen.

Eine spezifische artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde bislang nicht durchgeführt.

Laut BayernViewer Denkmal (Stand Oktober 2018) existieren im Untersuchungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmale.

Innerhalb der Fläche sind keine Altlasten bekannt.

1.4 Beschreibung der Planung

Durch die geplante Ausweisung von Wohngebietsflächen soll dem Bauherrn eine geeignete Baufläche planungsrechtlich gesichert werden.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Naila in der Fassung vom 19.12.2011 als Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich dabei um eine abschließende Siedlungserweiterung am westlichen Siedlungsrand, deren Rand im westlichen Bereich mit einer Eingrünung eingebunden werden soll. Diese Eingrünung ist im FNP als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Die vorgesehenen Nutzungen werden in den Bebauungsplan übernommen. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich daher aus dem Flächennutzungsplan.

1.5 Rechtsgrundlagen

Es werden folgende Rechtsgrundlagen in der jeweils zur Zeit gültigen Fassung zu Grunde gelegt:

1. Baugesetzbuch (BauGB, Stand 03.11.2017)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO, Stand 21.11.2017)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV, Stand 04.05.2017)
4. Bayer. Bauordnung (BayBO, Stand 12.07.2017)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG, Stand 29.07.2009, geä. 15.08.2015)
6. Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG, Stand 23.02.2011)

Im § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beizufügen (§ 2a, Satz 3 BauGB). Zusätzlich sind die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erfüllen (z.B. zusätzliche Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter, Untersuchung der Wechselwirkungen der Wirkpfade, Monitoring).

Im § 1 Abs. 5 BauGB ist festgelegt, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Laut § 1 des BNatSchG sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung von Bauleitplänen sind auch Untersuchungen im Hinblick auf den Artenschutz vorzunehmen. Das BNatSchG regelt in § 44 den Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten.

Dieser Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurde seitens der Planer eine Ortsbegehung in Kombination mit einer Luftbildauswertung durchgeführt, um die aktuellen Nutzungsmuster und Vegetationsbestände zu erfassen. Anhand der ökologischen und gestalterischen Funktionen wird nachfolgend die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzungsänderung bewertet.

Es liegt ein Landschaftsplan für die Stadt Naila vor. Für den Geltungsbereich gibt es keine explizit zu berücksichtigten Faktoren seitens des Landschaftsplanes. Laut Landschaftsplan schließt sich in westlicher Richtung zum geplanten Baugebiet ein Ausgleichskorridor für naturschutzfachliche Erfordernisse an.

2.1 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Der Naturpark Frankenwald ist durch relativ kühles Klima gekennzeichnet. Die Winter sind vergleichsweise kalt und lang. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 6 und 7° Celsius.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhenlage zwischen ca. 565 m und 583 m ü. NN.

Gemäß Klimaatlas Bayern pendeln die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge um die 1100 mm.

Der Geltungsbereich übernimmt keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluft- bzw. Frischluftstromes.

Baubedingte Auswirkungen

Es ist mit kurzzeitigen Beeinträchtigungen während der andauernden Bauzeiten (Erschließung bzw. Einzelbebauungen) zu rechnen. Lokale Beeinträchtigungen durch Abgase des Baustellenverkehrs und durch Staubentwicklung insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen sind möglich, jedoch nicht zu vermeiden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Flächenversiegelung im Bereich der Siedlungserschließung und durch Überbauung kommt es zu einer Veränderung der Boden- und Luftfeuchteverhältnisse. Aufgrund der Verminderung der Frischluftproduktion ändert sich das Kleinklima.

Die geplante Eingrünung der Fläche mit Hecken und Bäumen wirkt sich eingriffsmindernd auf die Versiegelungen aus. Es ist nicht mit Temperaturerhöhungen aufgrund von stärkerem Aufheizen und Rückstrahlungen zu rechnen. Die neue Bebauung wird das Zirkulieren der Luftströme nicht wahrnehmbar beeinflussen. Durch die Bebauung wird weder eine Luftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Nach der Geologischen Karte Bayern (M 1:500.000) gibt es im Untersuchungsraum Ton- u. Sandstein, Grauwacke, Konglomerat, Kalk- u. Dolomitstein. Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000) herrschen fast ausschließlich Braunerde aus Grussand bis -lehm (Deckschicht) über (Kryo-)Sand- bis Lehmschutt (Grauwacke) vor.

Gefährdete, seltene, schützenswerte oder natürliche Böden (z.B. Torfe) liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Das Vorliegen von Altlastenverdachtsflächen oder belasteten Böden ist nicht bekannt.

Entsprechend § 1 BBodSchG sollen die Funktionen des Bodens nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden. Dies bedeutet, dass bereits in der Planungsphase die Aspekte der Minimierung/Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen und der Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden entsprechende Berücksichtigung finden müssen.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist die DIN 18 915 (Bodenarbeiten) zu beachten. Der anfallende, unbelastete Bodenaushub ist mit dem Ziel der Folgenutzung in verwendbarem Zustand zwischenzulagern. Anfallender Unterboden ist nach Möglichkeit im Plangebiet zu verwerten.

Es sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird auf die Meldepflicht von zu Tage tretenden Bodendenkmälern verwiesen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung kommt es zu einer Veränderung der Bodenstruktur.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Vor Beginn jeglicher Tiefbauarbeiten im Zuge der Erschließung sowie der Errichtung von baulichen Anlagen, Zuwegungen u. ä. ist der natürliche Oberboden separat zu gewinnen und für den späteren Wiedereinbau vor Erosion geschützt zu lagern.

Unbelasteter Erdaushub ist weitestgehend im Geltungsbereich wieder zu verwenden.

Primärversiegelungen und bauzeitliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenstruktur sind auf das technisch/ technologisch notwendige Maß zu beschränken.

Das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden im Zuge der Baumaßnahme hat grundsätzlich unter Beachtung der Festlegungen des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfolgen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die, durch die Baumaßnahme bedingte Versiegelung und Aufschüttung führt zu einer nachteiligen Veränderung des Bodenhaushalts, da der Boden in seiner Funktion als Lebensraum verloren geht sowie das Bodengefüge zerstört wird.

Die Bodenversiegelung ist daher so gering wie möglich zu halten.

2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung Niederschlagswasser

Gemäß Klimaatlas Bayern pendeln die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge zwischen 1100 bis 1300 mm. Der Trockenheitsindex beträgt 75 bis 80 mm/ Grad Celsius.

Beschreibung Grundwasser

Ortsspezifische Ausführungen zu Kenntnissen über das Grund- bzw. Schichtwasser sowie die Grundwasserfließrichtung liegen nicht vor.

Beschreibung Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Beschreibung Fließgewässer

Außerhalb des Planungsgebietes verläuft oberhalb der nördlichen Geltungsbereichsgrenzen der Ludelbach (Gew. 3.Ordnung).

Baubedingte Auswirkungen

Schadstoffeintrag durch Betriebs- und Schmierstoffe bzw. durch Kühlmittel während der Bauphase ist unwahrscheinlich.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahme ist von einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes auszugehen, da aufgrund der Versiegelungen die Regenversickerung minimiert und damit auch die natürliche Verdunstung verringert wird.

Eine Veränderung des Grundwasserspiegels ist nicht zu erwarten.

Auf dem Gelände anfallendes Niederschlagswasser ist von der Fläche so abzuleiten, dass es zu keiner Verschärfung des Abflusses kommt. Es darf zu keiner Verschlechterung für Unterlieger durch zusätzlich anstehendes Niederschlagswasser kommen. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Privatgrundstücken in Zisternen gesammelt und verzögert an die öffentliche Leitung (Trennkanal) abgegeben.

2.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Beschreibung

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks „Frankenwald“. Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb noch angrenzend an ein Naturschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiet.

Unter den heute herrschenden Standortbedingungen wäre die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches vorwiegend mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwäldern des Hügel- und Berglandes mit entsprechendem krautigen Unterwuchs bestanden. In dieser Gesellschaft können Tannen die Hauptholzart bilden, während Eichen nur an wärmebegünstigten Standorten gedeihen. Die potentiell natürliche Vegetation ist jedoch unter dem Einfluss des Menschen weitgehend durch Ersatzgesellschaften verdrängt worden. Im Bereich des Bebauungsplangebietes handelt es sich um eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche. Entlang des diagonal durchlaufenden Flurweges wachsen punktuell einzelne Sträucher oder Strauchgruppen (Vogelbeere mit Rosen).

Die Qualität des vorhandenen Lebensraumtyps (intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche) wird aus naturschutzfachlicher Sicht als gering eingestuft.

Geschützte Vorkommen der Fauna oder geschützte Pflanzen sind innerhalb des Geltungsbereiches keine bekannt.

Durch die zukünftige Bebauung einschließlich Erschließung wird Lebensraum verloren gehen.

Zusätzlich ist im Bereich der nördlichen Wohnbauflächen eine sog. Baumfallgrenze (ca. 35 m) zu berücksichtigen, da nördlich Waldflächen angrenzen. Wegen möglicher

Gefährdung durch umstürzende Bäume ist südlich der Flurstücke 445 bzw. 446 ein Abstand von einer Baumlänge als Baumfallgrenze zur Bebauung eingehalten werden. Die beiden angrenzenden Grundstücke (Fl.Nr. 445 und 446) befinden sich im Eigentum der Stadt Naila. Eine Rodung der Flächen ist beabsichtigt. Die Fläche soll zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

Der geplante Bau eines Rückhaltebereiches für Oberflächenwasser erfolgt in naturnaher Erdbauweise. Hier werden Ein- und Auslauf mit Wasserbausteinen befestigt und ein Erschließungsweg angelegt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kommt es zeitlich begrenzt zu Lärmbelastungen und Erschütterungen. Über mehrere Wochen halten sich Personen und Fahrzeuge auf der Fläche auf. Dadurch kann es zu Fluchtreaktionen von Tieren kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung werden bisher unversiegelte Flächen versiegelt mit den Folgen, dass diese Flächen als Lebensraum verloren gehen.

Im Hinblick darauf, dass eine Biotopvernetzung bzw. als Trittsteinbiotop anzustreben ist, könnte durch zu erwartende kleinteiligere Strukturen durch die zukünftige Nutzung eine Verbesserung zu erwarten sein. Aufgrund der vorhandenen geringen Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den Artenschutz und für die Lebensräume ist eine geringe bis mittlere Eingriffsschwere anzunehmen.

Die Pflanzen und Tiere in der Umgebung des Plangebietes bleiben von den geplanten Änderungen unberührt. Das Plangebiet bietet derzeit, aufgrund der geringen Biodiversität, kein hohes Lebensraumpotential für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme werden die neugepflanzten Hecken, Privatgärten und Straßenbäume neuen Lebensraum für Tiere bilden. Eine zusätzliche offene Wasseroberfläche im Bereich des Regenrückhalts schafft einen weiteren differenzierten Lebensraum.

2.5 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung)

Beschreibung

Das Plangebiet wird aktuell als Landwirtschaftsfläche intensiv genutzt. Lärmbeeinträchtigung können bislang als vernachlässigbar eingeschätzt werden. Vom geplanten Baugebiet selber sind zukünftig auch keine erheblichen Immissionen zu erwarten. Daher sind die von der Planung ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen als vernachlässigbar einzuschätzen.

Baubedingte Auswirkungen

Beschränkt auf wenige Wochen kann es während des Baubetriebes zu geringfügigen Lärmbelastungen durch auftretenden Baustellenverkehr und durch Bauarbeiten kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Maßnahme werden der Bevölkerung keine Freiflächen entzogen. Der bestehende Flurweg, der als Spazierweg in die angrenzende Flur und die Wälder führt, wird innerhalb des Plangebietes umverlegt und geht daher nicht verloren.

Es entsteht keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

2.6 Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Der Geltungsbereich des B-Planes hat eine Flächengröße von ca. 5,1 ha. Im Bebauungsplan ist auf einer Flächengröße von 3,57 ha eine Wohnbaufläche, die mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt ist, ausgewiesen. Es besteht demzufolge die Möglichkeit einer max. Bebauungsfläche von ca. 1,44 ha.

Öffentliche Verkehrsflächen

Stellplätze, Wege und Zufahrten sollen unbefestigt bleiben oder mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergeb. Decken, Schotterrasen, Ökopflaster) so zu befestigen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann, um unnötige Beeinträchtigungen des Bodens und der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Baubedingte Auswirkungen:

Weitere zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, z.B. durch Baustellenzufahrten und Lagerplätze, sind derzeit nicht ersichtlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück über den Bad Stebener Weg bzw. über die angrenzenden Stichstraßen im Osten während der Bauzeit erschlossen werden kann.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Flächennutzungen können in unterschiedlichen Eingriffstypen „dauerhaft versiegelt“ und „dauerhaft teilversiegelt“ unterteilt werden. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.7 Schutzgut Landschafts- bzw. Siedlungsbild

Beschreibung

Das Plangebiet ist die Teilfläche eines landwirtschaftlich genutzten Bereiches am westlichen Siedlungsrand von Naila. Es ist dabei sowohl nach Süden als auch nach Nordwesten geneigt.

Baubedingte Auswirkung

Die baubedingten Auswirkungen, die die Baustelle in der Landschaft ersichtlich machen, sind auf wenige Wochen begrenzt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind bau-, anlage- und betriebsbedingte geringe Erheblichkeiten zu erwarten. Mit der geplanten Durchgrünung des Baugebietes ergibt sich ein ansprechendes Siedlungsbild.

Durch die Bebauung werden keine landschaftsprägenden Gebäude oder Landschaftsräume verdeckt. Damit das Bauvorhaben sich in das Landschaftsbild einbinden kann, ist geplant, eine Hecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenzen anzupflanzen. Damit erfolgt die Eingrünung des Siedlungsrandes entlang der gesamten Westseite des neuen Baugebietes. Zusätzlich sind durch bauliche Festsetzungen die Gebäudehöhen festgesetzt.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Laut BayernViewer Denkmal (Stand Oktober 2018) existieren im Untersuchungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmale.

Auswirkung:

Im Hinblick auf das Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte keine Erheblichkeiten zu erwarten.

3 Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Projektes

3.1 Prognose bei Durchführung

Mit der Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes ist insgesamt eine positive Siedlungsentwicklung für die Stadt Naila vorhersehbar.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung zwar verändert, durch bauliche Festsetzungen und Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird das vorhandene Landschaftsbild jedoch nicht zerstört. Der bisherige Siedlungsrand verschiebt sich nach Westen, entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Im Geltungsbereich kommt es zum Verlust von vorhandenen Freiflächen durch die Aufschüttungen sowie durch Versiegelungen des Bodens. Außerdem entwickelt sich ein Verkehrsaufkommen.

Durch das Anpflanzen von Bäumen und Hecken und eine optimierte Erschließung wird der notwendige Eingriff auf ein Minimum reduziert. Die Fläche wird neu strukturiert und durch neue Grünstrukturen und Nutzungen aufgewertet.

Bei Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Umwelt, Naturhaushalt und Landschaftsbild.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung

Wird der vorliegende Bebauungsplan nicht rechtskräftig, bleibt die Bestandssituation unverändert als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten und es werden die durch die geplante Bebauung erfolgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht eintreten.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Für das Vorhaben werden daher Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Grundgesetzes getroffen wie folgt:

- Wahl eines geeigneten Standorts

Das Plangebiet wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, in welcher die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Eine Prüfung anderer geeigneter Flächen ist demnach nicht erforderlich.

- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von bestehenden ökologischen Strukturen und dem Naturhaushalt sichern den Erhalt von Natur und Landschaft.

- Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten.
- Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist die DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu beachten. Anfallender Unterboden ist nach Möglichkeit im Plangebiet zu verwerten. Die Erschließungsplanung orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf, um unnötigen Erdtransport zu vermeiden.
- Erforderliche neue Kabel werden als Erdkabel ausgeführt. Auf die Verlegung neuer Freileitungen wird verzichtet.

4.2 Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise

Mit der Ausweisung des Baugebiets „Wohngebiet nördlich Stebener Weg“ wird ein Eingriff nach Art. 6 Abs.1 BayNatSchG vorbereitet. Bisher wurde das Gelände als Landwirtschaftsflächen genutzt.

Gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Der notwendige Ausgleichsbedarf ermittelt sich im Rahmen der Bauleitplanung nach dem Bilanzierungsmodell sog. „Bayer. Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung Jan. 2003). Der Gesetzgeber sieht auch die Möglichkeit einer vereinfachten Vorgehensweise, welche auch im vorliegenden Fall verfolgt werden soll, vor, wenn alle Fragen einer Checkliste mit „ja“ beantwortet werden können (s. Anlage 1).

Als Voraussetzung für eine vereinfachte Vorgehensweise zählt Folgendes:

- 0.1 Der Bebauungsplan wird mit einem integrierten Grünordnungsplan aufgestellt.
- 1.1. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA).
- 1.2. Die festgesetzte GRZ liegt unter 0,3.
- 2.1. Im Baugebiet liegen nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.
- 2.2. Im Bebauungsplan sind folgende Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung festgesetzt:
 1. Pflanzgebote:
 - a) Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft als Heckenpflanzungen bzw. Hochstauden / Wiesenfläche im nördlichen und westlichen Bereich zur Siedlungseinbindung (Flächengröße insg. 4.400 m²)
 - b) Baumpflanzungen entlang der Straßen
 - c) Baumpflanzungen in den Privatgrundstücken (Pflanzung eines Laubbaumes II. Wuchsordnung / Grundstück)
 2. Materialien für Stellplätze, Wege und Zufahrten:

Stellplätze, Wege und Zufahrten sollen unbefestigt bleiben oder mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergeb. Decken, Schotterrasen, Ökopflaster) so zu befestigen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann. Die Festset-

zung dient der Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Bodens und der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

3. Behandlung des Niederschlagswassers:

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie Drainagewasser ist in Zisternen zu sammeln (Größe 4m³). Der Überlauf geht an die öffentliche Leitung (Regenwasserleitung). Dadurch wird das anfallende Oberflächenwasser am Grundstück zurückgehalten und gedrosselt an die Vorflut abgegeben.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

4. Geländeauf- und abtrag

Jedem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen, wodurch sichergestellt wird, dass die Anordnung der Baukörper entsprechend der Hanglage berücksichtigt ist.

Somit kann ein massenneutraler Umgang mit dem Boden sichergestellt werden.

2.3. Betroffenheit aller Schutzgüter

Es liegt keine erhebliche Beeinträchtigung aller Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild) vor, da gem. der „Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise“ alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können.

Der Eingriff wird auf das erforderliche Maß beschränkt und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gemindert.

Die vereinfachte Vorgehensweise stellt auf eine durchschnittliche örtliche Situation ab, was im vorliegenden Fall, wie dargelegt, auch zu Grunde gelegt werden kann.

4.3 Grünordnerische Maßnahmen und Pflanzgebote

Im Geltungsbereich werden Grünflächen durch Kennzeichnung im Plan festgesetzt. Dadurch wird die mögliche Bodenversiegelung im Plangebiet begrenzt. Diese Flächen dienen auch der Umsetzung der erforderlichen Minimierungsmaßnahmen sowie als Abstandsfläche zu den angrenzenden Nutzungen.

Als grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet ist neben der Bepflanzung der straßenbegleitenden Grünflächen die Bepflanzung von je einem Laubbaum II. Ordnung pro privater Grundstücksfläche vorgesehen. Entlang der nördlichen bzw. westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Ausgleichsbereich für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche um das Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Bereich werden als Wiesenfläche / Hochstaudenflur angelegt und bewirtschaftet. Die Fläche oberhalb des Regenrückhaltebeckens wird landwirtschaftlich genutzt.

Im Einzelnen wird festgelegt:

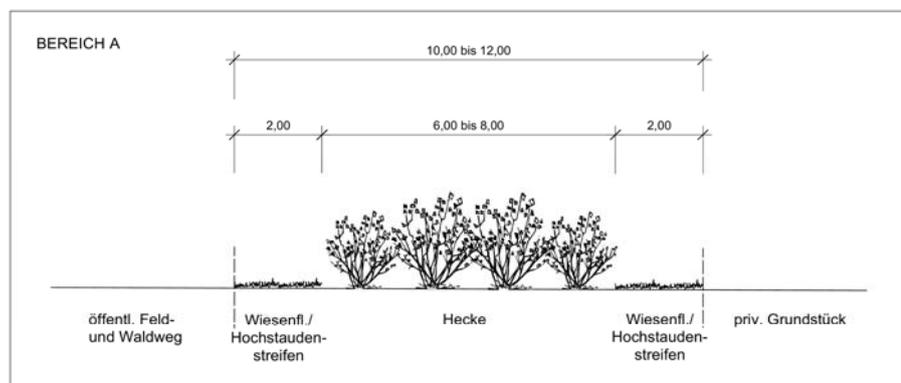
A) Ausgleichsflächen an der Nord- und Westseite des Geltungsbereiches:

Entlang der nördlichen sowie westlichen Grenze ist zur Einbindung der Bebauung am Übergang in die freie Flur eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche untergliedert sich aufgrund der unterschiedlichen Platzverhältnisse und eines zu berücksichtigenden Schutzstreifens für Leitungsrechte in drei Bereiche:

Bereich A:

Die Fläche ist ca. 10 bis 12 m breit. Der Bereich ist an der West- und Ostseite mit einem 2 m breiten Pufferstreifen aus Hochstauden- und Wiesenstreifen und mittig mit einer 6 bis 8 m breiten freiwachsenden Hecke gem. der nachfolgenden Artenliste zu begrünen (s. auch nachfolgende Schemaskizze). Der Hochstaudenstreifen dient als höhengestaffelter Übergang zum einen zum landwirtschaftlich genutzten Weg und zum anderen als Puffer zu den angrenzenden Privatgärten. Dieser Streifen wird 1x / Jahr gemäht werden. Die Mahd ist nicht zwingend erforderlich. Keine zusätzliche Düngung der Fläche. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.



Schemaskizze höhengestaffelter Heckenaufbau

Bereich B:

Der Schutzstreifen für Leitungen ist von Bepflanzung frei zu halten, da hier keine tiefwurzelnden Gehölze gepflanzt werden dürfen, und ist deshalb als Wiesenfläche zu begrünen. Die Ansaat erfolgt mit Saatgut, z.B. Fettwiese (30% Blumen/70% Gräser) oder durch Aufbringen von Heudrusch.

Bewirtschaftung:

- 2-schürige Mahd der Blumenwiese innerhalb der Vegetationsperiode (1. Schnitt erfolgt nach der Wiesenblüte (01.07.), der 2. Schnitt nach dem 15.09).
- Das Mähgut ist abzufahren und landwirtschaftlich zu nutzen.
- Keine zusätzliche Düngung der Fläche.
- Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

Der Bereich ist am Übergang der Ausgleichsfläche zur Landwirtschaftsfläche mittels Steinen zu sichern.

○

Auf dem nicht durch den Schutzstreifen belegten Bereich ist eine freiwachsende Hecke gem. der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.

Bereich C:

Die Flächen sind als Hochstaudenstreifen bzw. Wiesenflächen anzulegen. Diese Nutzung ermöglicht gleichzeitig die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke (insbesondere Flur-Nr. 445 und 446). Die Bewirtschaftung erfolgt wie unter A (Hochstaudenstreifen) bzw. unter B (Wiesenfläche) beschrieben.

Die festgesetzten Pflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen aus der folgenden Pflanzenliste durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung:

Malus i.S.	Zier-Apfel i. Sorten
Prunus i.S.	Zier-Kirsche i. S.
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbäume als Hochstamm	

Gehölze:

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Für die Bepflanzungsdichte der mind. 2-reihig zu pflanzenden Hecke ist der Pflanzverbund von 1,50x1,50 m vorzusehen. Die Qualität der Heckengehölze wird als Hei o.B. 60/100 cm mit 5-8 Trieben festgesetzt.

Die Pflanzungen sind zeitlich im Rahmen der Erschließung durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

B) Straßenbaumpflanzungen:

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind Laubbäume zu pflanzen, deren genaue Anzahl und Standorte im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen sind. Der Straßenbau wird erst nach erfolgter Grundstücksparzellierung und überwiegender Bebauung erfolgen. Dadurch können eventuell auftretende Konflikte im Rahmen der Straßenausbauplanung gelöst werden.

C) Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen:

Pro privater Grundstücksfläche ist ein Laubbaum II. Ordnung entsprechend der Artenliste bzw. ein Hochstamm-Obstbaum mit Sorten aus der Kreissortenliste des Landkreises (Empfehlenswerte Sorten für den Hausgarten) als Hausbaum festgesetzt. Die Bepflanzungen in den privaten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Häuser durchzuführen.

Bäume II. Ordnung:

Malus i.S.	Zier-Apfel i. Sorten
Prunus i.S.	Zier-Kirsche i. S.
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne

Sorbus aucuparia Vogelbeere
Obstbäume als Hochstamm

5 Standortwahl und alternative Planungsmöglichkeiten

Von der Planung gehen keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen auf der Fläche oder für die Umgebung aus. Daher sind anderweitige Lösungsmöglichkeiten nicht notwendig.

6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 (j)

Die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Im vorliegenden Fall waren zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung neben der Beachtung der Fachgesetze und der anerkannten fachlichen Grundlagen zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB keine besonderen technischen Verfahren notwendig.

Es fanden Ortsbegehungen seitens der Verfasser in den Sommermonaten 2018 statt. Zur Anfertigung des Umweltberichtes wurden keine weitergehenden Untersuchungen vorgenommen.

Wesentliche Kenntnislücken oder Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen für den Umweltbericht bestanden nicht.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Einhaltung der umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen Festsetzungen ist im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu beachten. Die Überwachung erheblicher unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Ein besonderer Überwachungsbedarf für erhebliche, möglicherweise von der Prognose abweichende oder nicht sicher vorhersehbare umweltrelevante Auswirkungen besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen sind regelmäßig zu kontrollieren. Dazu ist eine Anwuchskontrolle im 1. Jahr nach der Pflanzung durchzuführen. Zusätzlich ist die Jungbaumpflege durch den Vorhabensträger abzusichern,

d.h. es ist eine gesunde Entwicklung (durchgängiger Leittrieb, Kronenaufbau) des Baumes sicher zu stellen. Eine weitere Kontrolle erfolgt im 5. Jahr nach Pflanzung.

Bei Heckenpflanzungen ist die Kontrolle über das Anwachsen der Pflanzung erforderlich. Durch die Festschreibung von standortgerechten Pflanzen im Bebauungsplan ist eine pflegeleichte Pflanzung bereits sichergestellt.

7.3 Zusammenfassung

Die Stadt Naila beabsichtigt, ein neues Wohnbaugebiet auszuweisen. Zu diesem Zweck ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wohngebiet nördlich Stebener Weg“ notwendig, womit ein Baurecht auf dieser Fläche geschaffen werden soll.

Die Planungsfläche liegt westlich des Stadtkerns von Naila und besteht aus momentan landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 4,70 ha.

Bedeutende Lebensräume und geschützte Biotope werden innerhalb des Geltungsbereichs nicht tangiert.

Als wesentlichste mit dem Projekt verbundene Eingriffe sind die vorgesehenen Bodenversiegelungen einhergehend mit Geländeänderungen durch die geplante Erschließung und spätere Bebauung anzusehen.

Der Eingriff wird auf ein erforderliches Maß beschränkt. Die Versiegelung der Flächen wird so gering wie möglich gehalten. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in Form von Eingrünungen bestehend aus heimischen Pflanzarten und der Verwendung geeigneter Materialien sind im Bebauungsplan festgesetzt.

8 Entwurfsverfasser

Naila, am 15.06.2019

.....
Augsten Landschaftsarchitektur
Susanne Augsten, Landschaftsarchitektin

.....
Stadt Naila
Frank Stumpf, 1. Bürgermeister