



**Stadt Weismain**  
Landkreis Lichtenfels  
Am Markt 19  
96260 Weismain

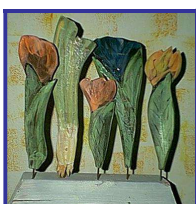
## UMWELTBERICHT

einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung  
zum Bebauungsplan **"An der Höhe"** in Buckendorf,  
Stadt Weismain



Quelle: Stadt Weismain (Bauamt)

**Bearbeitet:**



Wolfgang Ph. M. Sack  
Landschaftsarchitekt  
Nürnberger Str. 38  
95448 Bayreuth  
Tel.: 0921/220 8775, Fax: 220 8707  
E-Mail: Wolfgang.Sack@gmx.de

## **1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Die Stadt Weismain beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Höhe" in der südlichen Ortshälfte von Buckendorf.

Es soll ein "Dorfgebiet" (MD) mit ca. 43.100 m<sup>2</sup> (= 4,31 ha) ausgewiesen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Bau-  
maßnahmen geschaffen werden.

## **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**

Das Plangebiet beinhaltet die südliche Ortshälfte von Buckendorf mit unmittelbarer Angrenzung an die nördliche Ortshälfte, als Grenze in Richtung Norden fungiert größtenteils die innerörtliche Gemeindeverbindungsstraße von Fesselsdorf nach Stadelhofen.

### **3.2 Naturraum, Relief, Boden**

Naturräumlich liegt das Gebiet auf der Jurahochfläche der „Nördlichen Frankenalb“ (südliche Weismainalb) im Naturpark „Fränkische Schweiz – Frankenjura“.

Charakteristisch für die Hochfläche der Juraalb ist das abwechslungsreiche Nebeneinander von Ackerland, kleinen Waldstücken und Hecken, die sog. "Knocklandschaft". Kennzeichnend für die nicht bebauten Bereiche um das Plangebiet ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Biogasanlage!). Kleinere Waldstrukturen sind im weiteren Umkreis zur Auflockerung des Landschaftsbildes zahlreich vorhanden.

Das überwiegend fast ebene Gelände liegt i. M. auf ca. 470 m üNN (Höhe der St. Sebastianskapelle 469 m üNN).

Im Bereich der Jurahochfläche überwiegt die Braunerde (podsolig, pseudovergleyt) aus Sand (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton (Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein), Typ 235c (gem. Übersichtsbodenkarte Bayern).

### **Bestandsgrün im Plangebiet:**

- Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude sind im dörflichen Kernbereich eher weniger Grünstrukturen anzutreffen.
- Eine gewisse Ortrandeingrünung ist vorhanden, wobei die Eingrünung in Richtung Westen überwiegt.
- Kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

Kennzeichnend für das Gelände ist die relativ offene Fläche auf der Juraalb mit fast kreisförmig angeordneten Waldstücken im weiteren Umfeld von Buckendorf.

### 3.3 Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet besitzt eine Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 5 Grad Celsius und eine Niederschlagsmenge von ca. 820 mm im langjährigen Mittel. Vorherrschend sind Westwinde, die einerseits frische Luftmassen liefern und andererseits für eine fast ständig kühlende Wirkung sorgen. Die lufthygienischen Verhältnisse sind gut, da keine größeren örtlichen Emittenten vorhanden sind. Beeinträchtigungen durch Schadstoffe sind nicht zu erwarten. Aufgrund der offenen Höhenlage ist ein immerwährender Frischluftaustausch gewährleistet.

### 3.4 Wasser

Der Grundwasserspiegel befindet sich so weit unter dem Gelände, dass er von der geplanten Baumaßnahme nicht berührt wird. Trinkwasser- oder sonstige Wasserschutzgebiete werden nicht einbezogen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine sichtbaren Oberflächengewässer.

### 3.5 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 Vegetation anzutreffen: "(Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchen-Wald; örtlich mit Waldgersten-Buchenwald, Kurzbezeichnung L4c nach der Liste des Landesamts für Umweltschutz Bayern (Stand 2012).

Vorkommen: In der Doggersandsteinstufe am Trauf der Frankenalb.

Standorte: Mäßig arme (entbaste) bis mäßig reiche Braunerden der Silikatgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss. Durch hangaufwärts benachbarte Bereiche mit Kalkgesteinen ergibt sich v.a. in Muldenlagen die charakteristische Beimengung des Waldgersten-Buchenwaldes.

Hinsichtlich der Wertigkeit des Naturhaushaltes wird der Bearbeitungsraum wie folgt eingeteilt:

Fläche mit geringer Bedeutung:

- Intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen



*Abb. 1: Bauparzellen 1 - 3, (= Eingriffsfläche), Quelle: Bayernatlas 2020*

Innerhalb des Eingriffs- und Wirkungsbereiches werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten tangiert.

Die vorgesehene Bebauung hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Landwirtschaftsgebiete, da keine störenden Betriebe zugelassen werden. Die Ausweisung erfolgt als „Dorfgebiet (MD)“.

#### **4. 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
  - Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
  - Schaffung von neuen Lebensräumen (Einzelbäume, Wildsträucher)

- b) Schutzgut Wasser
  - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens - nach Möglichkeit Bau wasser-durchlässiger Beläge (Rasengittersteine, `Ökopflaster`, Schotterbeläge, etc.) zur Minderung des Versiegelungsgrades
  - Um einer Überlastung der Kläranlage vorzubeugen und umweltverträglich mit Regenwasser umzugehen, wird für jedes Grundstück der Einbau einer Zisterne (Kleinrückhaltebecken) empfohlen.
- 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
- d) Schutzgut Klima/Luft
  - Erhalt von Luftaustauschbahnen durch aufgelockerte, offene Bauweise in Verbindung mit Grünelementen
- e) Schutzgut Landschaftsbild
  - Strukturierung und Bepflanzung der Flächen in Anlehnung an das typische Orts- und Landschaftsbild, z.B. Ortsrandeingrünung zur Einbindung in die Landschaft
- f) Grünmaßnahmen zur Umfeldgestaltung
  - Vorgabe von Baum-/Heckenstreifen auf privaten Grünflächen (Ausgleichsfläche)

## 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen

### 5.1 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 allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

### 5.2 Bewertung des Eingriffs

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) wird die Eingriffsregelung nur für die drei neuen Bauparzellen (Fl-Nr. 578/2, 827/1 u. 827/2; alle Gemarkung Buckendorf) benötigt.

Das Areal der drei geplanten neuen Bauparzellen wurde bisher ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt:

Gemäß der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors kann das Gelände dem **Typ B** (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet werden, da eine Grundflächenzahl (GRZ) von  $\leq 0,35$  vorgesehen ist.

Bewertungskategorie gem. Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen sind in die **Kategorie I** (Gebiete mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild) einzustufen.

Da ausreichend Vermeidungsmaßnahmen in oben genannter Form verwirklicht werden, wird der niedrigste Kompensationsfaktor gewählt,

d.h. für die Kategorie I, Typ B = **Faktor 0,2**

Da die geplante Grundflächenzahl (GRZ) für das Baugebiet bei 0,3 liegt, kann das Areal gemäß der Matrix **Typ B** = niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, zugeordnet werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Pkt. 4 a - f), wurden für die Kategorie I folgender Kompensationsfaktor (gemäß „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“) festgelegt:

„Gebiet geringer Bedeutung“ = Kategorie I: intensives Ackerland

- **Kategorie I = Faktor 0,2 - Feld B I (0,2 – 0,5)**  
für die Wahl des niedrigen Faktors spricht die geplante Ortsrandeingrünung auf den Bauparzellen.

### 5.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Berechnung der Eingriffsfläche:

Flur-Nr. 578/2:	794 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 827/1:	819 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 827/2:	917 m <sup>2</sup>
<hr/>	
= Gesamteingriffsfläche:	2.530 m <sup>2</sup>

Berechnung der Ausgleichsfläche:

**Gesamteingriffsfläche 2.530 m<sup>2</sup>**

Fläche B I (intensives Ackerland)	2.530 m <sup>2</sup> x 0,2 =	506 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Erforderlicher Kompensationsbedarf:		506 m <sup>2</sup>

⇒ **nach dem Entwurf zur „Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ werden 506 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächen benötigt.**

### 5.4

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamträumlichen 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.

**Innerhalb** des Geltungsbereiches kann der notwendige Ausgleich im Außenbereich der drei Bauparzellen mit **555 m<sup>2</sup>** umgesetzt werden.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche wurde bisher intensiv als Ackerland genutzt. Die Fläche eignet sich gut für eine ökologische Aufwertung für eine Wildhecke. Zur Umsetzung wird die Fläche aus der intensiven Nutzung genommen. Die Anlage der Ausgleichsfläche erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB).

### Darstellung der Ausgleichsfläche auf den drei Bauparzellen:

Flur-Nr.		Größe
578/2		200 m <sup>2</sup>
827/1		170 m <sup>2</sup>
827/2		185 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>555 m<sup>2</sup></b>

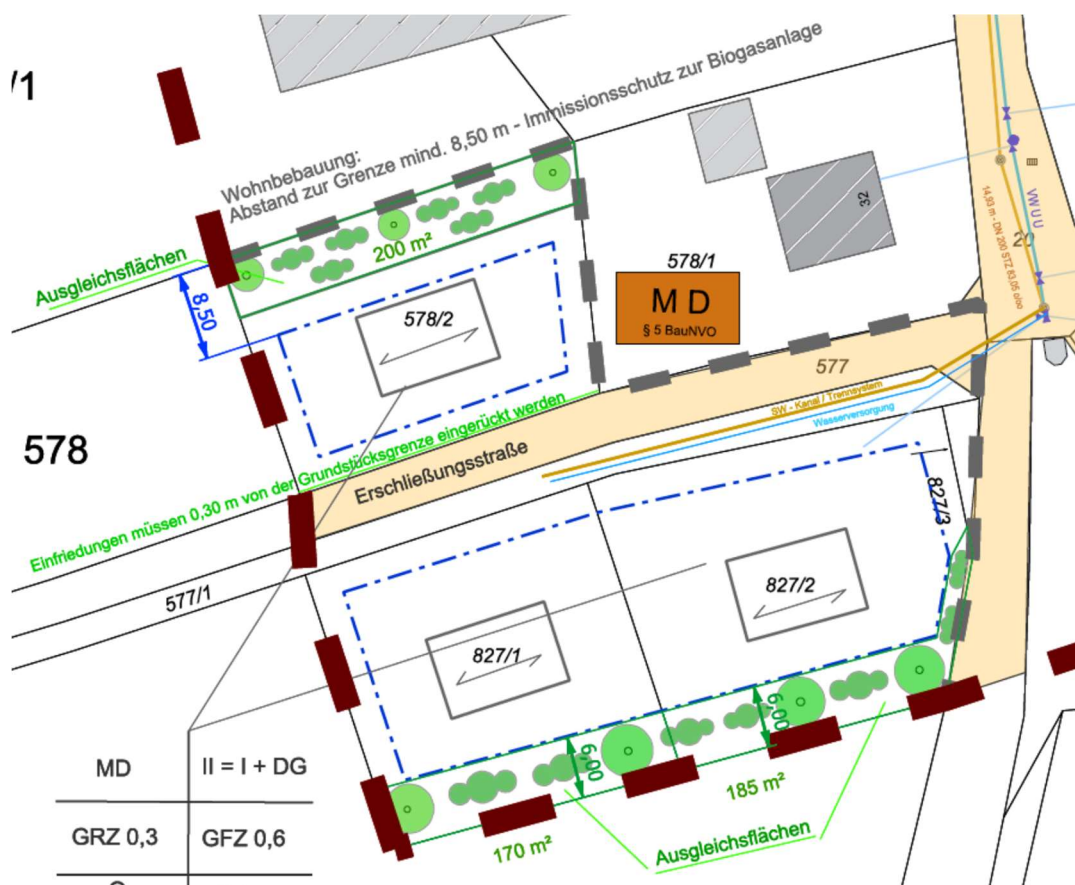


Abb. 2: Bauparzellen mit Ausgleichsflächen, Quelle: Stadt Weismain (Bauamt)

### Empfohlene Ausgleichsmaßnahmen:

Ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche „extensiver Baum-/Heckenstreifen“ durch folgende Maßnahmen:

- Anpflanzung von heimischen Gehölzen, s. Pflanzenliste im Anhang
- Extensivierung und Düngeverzicht

#### Erhaltungsmaßnahmen:

- Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Anwuchspflege (Wässern und Ausmähen) in den ersten 5 Jahren.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen kann die Fläche sehr gut ökologisch aufgewertet werden.

Mit den Ausgleichsflächen sollen in die Landschaft passende Strukturen geschaffen werden, die der Verbesserung der ökologischen Funktion sowie der Stärkung des ökologischen Wirkungsgefüges dienen und das Landschaftsbild aufwerten.

Ergebnis: Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 506 m<sup>2</sup> kann im Geltungsbereich abgedeckt werden.

Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres ab dem Baubeginn auf den Eingriffsflächen, umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt in Absprache und Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde.

## **6. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es zu einer baulichen Verdichtung am südwestlichen Ortsrand von Buckendorf, es wird also Flächenverbrauch und Versiegelung betrieben, wodurch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Die Bedeutung der betroffenen (Eingriffs-) Fläche für den Naturhaushalt ist eher gering (intensive landwirtschaftl. Nutzung). Die aufgeführten Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt eine gewisse „Eingriffsreduzierung“. Schließlich werden für den Eingriff angemessene Ausgleichsflächen festgesetzt, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen wird die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

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 anschließend an die überplante Fläche bereits Bebauung besteht.

Alternative Standorte stehen derzeit in dieser Größe nicht in Buckendorf zur Verfügung. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen soweit schlüssig.

## **7. 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 Durchgrünung und Ausgleichsflächen umgesetzt werden.

## 8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a

Es ist geplant im südwestlichen Ortsrand von Buckendorf ein "Dorfgebiet" (MD) auszuweisen. Die Ausweisung befindet sich in einem Gebiet von eher geringer ökologischer Bedeutung und schließt an vorhandene Bebauung an. Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen geplant, z.B. Ortrandeingrünung.

Trotz der umweltfördernden Maßnahmen werden Flächen zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen erforderlich. Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Eingriffsplans zur Verfügung gestellt. Die Flächen können ökologisch aufgewertet werden. Sie entsprechen der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellen 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.

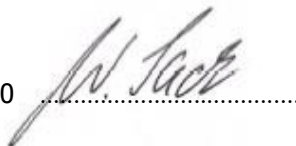
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird im weiteren Verfahren ergänzt.

AUFGESTELLT:



WOLFGANG SACK  
Landschaftsarchitekt  
Nürnberger Str. 38  
95448 Bayreuth  
Tel.: 0921/ 220 8775

10.02.2020



### Anlage

Pflanzenliste für Wildhecke

## Anlage

### Pflanzenliste für Wildhecke mit eingestreuten Bäumen

**Bäume**, Mindestgröße: 2 x v., 150/200 cm

Pflanzenart Deutscher Name	Botanischer Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

**Sträucher**, Mindestgröße: 2 x v., 60/100 cm

Pflanzenart Deutscher Name	Botanischer Name
Sorbus aria	Mehlbeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Herkunft/Material: autochthones Pflanzgut

Bei Pflanzung der Bäume/Sträucher wird auf eine Mischung dieser geachtet.

Die Sträucher werden in zwei bis drei Reihen gepflanzt mit einem Pflanzabstand von ca. 130 cm x 130 cm.

Ende des Umweltberichts