

**Gemeinde Speinshart
im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab**

**Bebauungsplan
„Brandhut“ in Zettlitz**

**Umweltbericht
Stand 25.04.2017**

**Bauherr: Gemeinde Speinshart
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Albert Nickl
Gereon-Motyka-Siedlung 7,
92676 Speinshart**

**Planung: Eugen Schimmel, Freier Landschaftsarchitekt
Rehbühlstraße 18
92637 Weiden**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Umweltbericht	4
1.1 Einleitung	4
1.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplanes	4
1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	4
1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	5
1.2.1 Schutzgut Boden	6
1.2.2 Schutzgut Wasser	7
1.2.3 Schutzgut Klima und Luft	8
1.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
1.2.5 Schutzgut Mensch	10
1.2.6 Schutzgut Landschaft	11
1.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
1.2.8 Schutzgut Ökologisches Wirkungsgefüge Das Wirkungsgefüge zwischen den genannten Gütern bzw. zu den umgebenden Beständen	12
1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	12
1.4 Ermitteln der Ausgleichsfläche	12
1.4.1 Erfassen und Bewerten	12
1.4.2 Auswirkungen des Eingriffs	12
1.4.3 Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen	13
1.4.4 Kompensationsmaßnahmen	13
1.5 Maßnahmenplanung	14
1.5.1 Gestaltungskonzept	14
1.5.2 Ausführungstermine	14
1.5.3 Sicherung der Kompensation	14
1.6 Alternative Planung	15
1.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	15

1.8	Maßnahmen zur Überwachung	15
1.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15
2.	Externe Ausgleichsfläche	16
2.1	Externe Ausgleichsfläche Flur Nr. 123/1- Gem. Speinshart	16
2.2	Externe Ausgleichsfläche Flur Nr. 123/1- Gem. Tremmersdorf	16
2.3	Flächenbilanzierung (Gesamt)	18
	Quellenverzeichnis	17

1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

1.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplanes

Gemäß § 2a Abs.1 BauGB ist bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan ein sogenannter Umweltbericht mit aufzunehmen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen darstellen und so die Grundlage für eine Abwägung mit anderen Belangen bilden.

Durch das Allgemeine Wohngebiet`in Zettlitz soll ein Angebot für ortsansässige Bauwillige geschaffen werden.

Der ausgewählte Standort liegt am südöstlichen Ortsrand von Zettlitz. Westlich schließt sich eine dörfliche Wohnbebauung an, welche im Lauf der letzten ca. fünf Jahrzehnte kontinuierlich ohne Planungsregelungen gewachsen ist.

1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm gibt für die Entwicklung der Teilräume Gebietskategorien vor.

Der Untersuchungsraum zählt dabei zur Kategorie „Ländlicher Teilräume“, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden sollen.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist nachhaltig zu gewährleisten, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu sichern.

Landes- und Regionalplan

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern unterliegt die Gemeinde Speinshart keiner Zentrumszuordnung. Sie liegt jedoch im Kooperationsraum des Mittelzentrums Eschenbach-Grafenwöhr-Pressath-Kirchenthumbach.

Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan von 1993 ist der Geltungsbereich als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird für das Gemeindegebiet Speinshart in einem Parallelverfahren entsprechend § 8 (3) BauGB geändert.

Infrastruktur

Die Erschließung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene, ausgebaute Wege- und Straßennetz der Gemeinde.

Naturschutzplanung

Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotopie vorhanden und nicht vorgesehen. Nachweise in der Artenschutzkartierung liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht vorgesehen.

Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiete und sonstige Festsetzungen der Wasserwirtschaft sind nicht vorhanden.

Agrarplanung

Nach der landwirtschaftlichen Standortkartierung liegen Grünland- und Ackerstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen vor.

Forstplanung

Keine Festsetzungen auf dem Geltungsbereich.

Denkmalpflege

Keine Festsetzungen auf dem Geltungsbereich.

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2003). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlerer und hohe Erheblichkeit. Die Fläche des Geltungsbereiches wird ausschließlich als intensive Grünland- und Ackerflächen genutzt.

1.2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Zettlitz liegt in der naturräumlichen Einheit 7000 „Oberpfälzer Hügelland“ Untereinheit „Nordöstliche Oberpfälzer Senke“.

Geologisch gehört das Gebiet zum Gebiet „Oberer Buntsandstein“ (Oberpfälzisches-Oberfränkisches Bruchschollenland) und wird durch einen kleinräumigen Wechsel der anstehenden Gesteine bestimmt. So befinden sich im Untergrund des nördlichen Gebietes hauptsächlich Rotliegendes, Buntsandstein, Keuper und Dogger, darüber quartäre Sande und Kiese.

Die intensive Grünlandnutzung und Ackerbau bedingt jedoch ein geringes Maß an oberflächennaher Wasserspeicherfähigkeit und ein entsprechend hohes Maß an Erosionsgefährdung für den Boden.

Bewertung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden können die intensiven Grünland- und Ackerflächen gemäß der Liste 1b des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Böden mit durchschnittlicher natürlicher Ertragsfunktion) zugeordnet werden.

Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen werden die Flächen verändert, sowie der anstehende Oberboden abgetragen und zur weiteren Verwendung gelagert.

Mit dem Errichten von Wohngebäuden, Garagen und befestigten Freiflächen (Terrassen, Wege, Zufahrten, Stellplätze) werden ca. 30 bis max.40% der Flächen (max. 0,556 ha) dauerhaft versiegelt. Die Restflächen werden als Gärten angelegt.

Auf Grund der geringen Hanglage von Norden nach Osten und Südosten abfallend, sind keine Geländeangleichungen zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen:

Der Versiegelungsgrad bebauter Grundstücke wird durch Festsetzung auf 40 % der jeweiligen privaten Grundstücksflächen begrenzt.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken sind vorgeschrieben.

Ergebnis:

Auf Grund der Versiegelung von Flächen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit 2a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden zu erwarten.

1.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

In der überplanten Fläche sind keine Gewässer vorhanden

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Angesichts der geologischen Verhältnisse, sowie der Nutzungs- und Vegetations-verhältnisse, ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Maßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird.

Die Durchlässigkeit des Untergrundes ist relativ hoch (quartäre Sande und Kiese). Durch die intensive Nutzung als Acker ist ein potenzielles Eintragsrisiko für Nähr- und Schadstoffe (Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmittel) gegeben.

Oberflächenwasser

Es ist als Vorfluter der Brunnengraben vorhanden (vgl. (Planeintrag Fl.Nr. 1597). Dieser dient im südlichen Fortlauf zur Oberflächenentwässerung. Voraussichtlich wird in diesen Graben auch die künftige Entwässerungsleitung des Baugebietes führen.

Oberflächengewässer, sowie Quellaustritte und Vernässungsbereiche bestehen nicht. Durch die Hanglage des Wohngebietes ist ein Wasserabfluss möglich.

Bewertung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser können die durchlässigen Flächen gemäß der Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet werden.

Auswirkungen:

Baubedingt sind Bodenverdichtungen und Versiegelungen zu erwarten. Da die Grundwasserbildung durch die Versickerung der Niederschläge erfolgt, wird durch die Flächenversiegelung eine Grundwasserneubildung erschwert.

Durch das Erstellen von befestigten Flächen und Gebäuden wird der Oberflächenabfluss beschleunigt und der Abflussbeiwert erhöht. Dieses wird mittelbar und unmittelbar zur Verstärkung der Abflussspitzen im Vorfluter Creußen führen, wenn auch der Umfang dieser Abflussspitzen durch die vorgeschriebene private Regenrückhaltung überschaubar bleibt.

Vermeidungsmaßnahmen:

Durch der Verwendung der vorgeschriebenen wasserdurchlässigen Belägen kann Niederschlagswasser dem Untergrund zugeführt werden.

Durch eine geregelte Entsorgung von Abwasser besteht keine Gefahr von Grundwasserverunreinigung.

Ausgleichsmaßnahmen zur Abminderung und Rückhaltung des zu erwarteten Spitzenabflusses werden durch die vorgeschriebene private Regenrückhaltung erreicht.

Ergebnis:

Auf Grund der Versiegelung von Flächen sind durch die vorgeschriebenen Maßnahmen zur Versickerung und Regenrückhaltung und der geringen Hanglage Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

1.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Humides, mäßig raues Mittelgebirgsklima.
Durchschnittlicher Niederschlag/Jahr 650 – 750mm
Durchschnittliche Lufttemperatur/Jahr 7,5°C.

Bewertung:

Hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima sind die Ackerflächen und das intensiv genutztes Grünland gemäß der Liste 1b des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie II, unterer Wert – Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen) zugeordnet.

Auswirkungen:

Auf Grund des geringen Umfangs der Maßnahme sind geringfügige Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten.

Emissionen, die die Luft belasten und über den KFZ-Verkehr und Heizungsanlagen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen:

Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Mindestmaß.
Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
Begrünung des Wohngebietes.

Ergebnis:

Auf Grund der geplanten Maßnahmen sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

1.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Natürliche potentielle Vegetation

Nach der natürlichen Vegetationskarte Bayerns von Paul Seibert (1968) gehört der Oberpfälzer- und Bayerischer Wald in den Vegetationsbereich des Eichen-Tannenwaldes.

Reale Vegetation

Als reale Vegetation kommt auf dem zukünftigen Baugebiet artenarmes Grünland und Ackerland vor. Eine nähere Aufnahme der Bodenvegetation ist auch im Hinblick auf die bestehende Nutzung nicht erforderlich.

Wegflächen befinden sich bereits jetzt auf

- Fl.Nr. 1613 (Schotterweg ca. 3 m breit)
- Fl.Nr. 1620 (Asphaltbefestigung ca. 4 m breit)

Bewertung:

Faunistische Erhebungen und Biotopkartierungen sind für den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind intensiv genutzte Ackerflächen gemäß der Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

Auswirkungen:

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. (Gärten und Ausgleichsflächen):

Der Dünger- und Pflanzenschutzmitteleintrag wird verringert.

Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Stärkung von Lebensräumen verschiedener Tier- und Pflanzenarten sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Bauwerber werden verpflichtet, an der Süd- und Ostseite des Geltungsbereiches einen Pflanzstreifen mit einer Breite von 4 m anzulegen. (Private Grünfläche mit besonderer Zweckbindung)

Ergebnis:

Auf Grund der geplanten Maßnahmen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

1.2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Zettlitz. Die Fläche wird ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Bewertung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind die intensiv genutzten Ackerflächen gemäß der Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften) zugeordnet.

Auswirkungen:

Baubedingt ist während der Bauphase von einer erhöhten Lärm- und Emissionsentwicklung auszugehen.

Aus dem Dorfgebiet westlich der Gemeindeverbindungsstraße Speinshart - B 470 (mit dem dort ansässigen Zimmereibetrieb) sind gemäß dem Gutachten der Ingenieurgesellschaft IBAS vom 14.10.2016 keine Lärmpegelüberschreitungen im geplanten Baugebiet abzuleiten.

Aus dem Verkehrslärm auf der Gemeindeverbindungsstraße Speinshart - B 470 leitet sich gemäß Gutachten eine geringfügige Überschreitung des Lärmpegels nach DIN 18005 für die Parzelle 11 ab.

Die Lärmbelastung liegt jedoch noch im Rahmen des zulässigen Immissionswertes nach der 16. BImSchV von 49 dB(A).

Vermeidungsmaßnahmen:

Einsatz von Abgas/Lärm-Norm gerechten Baumaschinen und Fahrzeugen.
Anpassung der Fahrgeschwindigkeit.

Ergebnis:

Auf Grund der Lage am Ortsrand sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

1.2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das neue Baugebiet „Brandhut“ ist vom Südosten einsehbar. Die Tiefe des Sichtbereiches beträgt ca. 1,0 km. Es handelt sich um reine landwirtschaftliche Nutzflächen ohne jegliche Wohnbebauung.

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Zettlitz.

An der Nordwestseite des geplanten Baugebietes grenzt Wohnbebauung an. Im Norden befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb (ohne Viehwirtschaft). Der bestehende Ortskern liegt westlich des neuen Baugebietes.

Bewertung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft sind die intensiv genutzten Grünflächen und Ackerflächen gemäß der Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften) zugeordnet.

Auswirkungen:

Bedingt durch den Bau von Gebäuden, Zufahrten, Stellplätzen, sowie die Aufteilung in Bauparzellen erfolgt eine Änderung des Landschaftsbildes.

Vermeidungsmaßnahmen:

Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die Umgebung durch die festgesetzten Maßnahmen im Zuge der Bauleitplanung.

Ergebnis:

Auf Grund der geplanten Maßnahmen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

1.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen.

**1.2.8 Schutzgut Ökologisches Wirkungsgefüge
Das Wirkungsgefüge zwischen den genannten Gütern
bzw. zu den umgebenden Beständen**

Im Gebiet sind keine Vegetationsbereiche festzustellen, die als Vernetzungswege in wertvollen Beständen der Vegetation dienen könnten.

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Wiesen- und Ackerfläche würde weiterhin als landwirtschaftlich genutzter Bereich bestehen bleiben.

1.4 Ermitteln der Ausgleichsfläche

Zur Erfassung und Bewertung des Planungsgebietes auf die Schutzgüter wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.

1.4.1 Erfassen und Bewerten

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde bereits unter 1.2 *Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung* behandelt.

Übersicht Gesamtbewertung Schutzgüter

Schutzgut	Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes
Boden	Acker: Kategorie I – oberer Wert
Wasser	Acker: Kategorie I – oberer Wert
Klima und Luft	Acker: Kategorie II – unterer Wert
Tiere und Pflanzen	Acker: Kategorie I – oberer Wert
Mensch	Acker: Kategorie I – oberer Wert
Landschaftsbild	Acker: Kategorie I – oberer Wert

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt in die Kategorie I – „Gebiet mit geringer Bedeutung oberer Wert“ und Kategorie II- „Gebiet mit mittlerer Bedeutung, unterer Wert“.

1.4.2 Auswirkungen des Eingriffs

gemäß Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens zur Eingriffsregelung.

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ ist die maximal zulässige GRZ $\leq 0,35$ angesetzt. Dies entspricht damit Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Typ B

Der Kompensationsfaktor beträgt bei Gebiete geringer Bedeutung, unterer Wert Kategorie I – Typ B: 0,3 bis 0,6.

Auf Grund von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen (Versickerung, Regenrückhaltung) wird der

Kompensationsfaktor mit 0,40 festgelegt.

1.4.3 Umfang der erforderlichen Ausgleichsfächen

Das Bebauungsgebiet hat einen Umfang von 1,39 ha

1,39 ha multipliziert mit dem Kompensationsfaktor 0,4 ergibt einen

Kompensationsbedarf von 0,556 ha (5.560 m²)

1.4.4 Kompensationsmaßnahmen

Der erforderliche Kompensationsbedarf von 0,556 ha wird wie folgt erbracht:

Erforderliche Ausgleichsfläche: 5.560 m²

Kompensationsbedarf 5.560 m²

Der zusätzlich erforderliche Kompensationsbedarf von 5.560 m² kann auf Grund von fehlenden Flächen nicht im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Der Ausgleich erfolgt auf von der Gemeinde erworbenen Grundstücksfläche, bzw. bereits im Eigentum der Gemeinde befindlichen Waldfläche..

1.5 Maßnahmenplanung

1.5.1 Gestaltungskonzept

1.5.1.1 Anlegen von einer Hecke.

Parallel zur Süd- Ostgrenze des Wohngebietes wird auf privaten Grünflächen eine artenreiche Hecke mit standortheimischen Gehölzen zur Erstellung von naturraumtypischen Landschaftsbildelementen sowie zur teilweisen Einbindung des Ortsrandes gepflanzt.

Im 4 m breiten Randeingrünungsstreifen werden nur Sträucher gepflanzt.

Innerhalb der restlichen Baugrundstücksflächen müssen Hochstämme nach unten stehender Gehölzliste oder Halb- Hochstämme mit standortgerechten alten heimischen Obstsorten angepflanzt werden.

Gehölzliste

Bäume II. Wuchsordnung Pflanzgröße Stammbusch oder Hochstamm 3xv. mB

STU 14-16 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher Pflanzgröße Strauch 2xv. H 60-100cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.5.2 Ausführungstermine

Die Pflanzarbeiten sowie die Saatarbeiten sind im Anschluss nach Fertigstellung der Erschließung in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Bei den Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen beim Herstellen der Gartenanlage.

1.5.3 Sicherung der Kompensation

Detailplanung, Ausschreibung und Bauüberwachung sind einem Landschaftsarchitekturbüro zu übertragen. Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen einschl. einer 2-jährigen Entwicklungspflege sind von einer Fachfirma auszuführen.

Danach ist die Pflanzung dauerhaft analog zur zweijährigen Entwicklungspflege durch die Gemeinde zu pflegen.

Nach Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG meldet die Gemeinde/Stadt die erforderlichen Angaben zur Erfassung im Ökoflächenkataster dem Bayerischen Landesamt für Umwelt.

1.6 Alternative Planung

Alternativen zum Standort sind aus örtlichen Gegebenheiten und ohne größeren Erschließungsmaßnahmen nicht möglich.

1.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Als Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der bayerische Leitfaden `Eingriffsregelung in der Bauleitplanung` des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2.Fassung 2003) verwendet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es wurden drei Bewertungsstufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Für das Planungsgebiet liegen keine Gutachten bzw. weiterführende naturschutzfachliche Erhebungen vor.

1.8 Maßnahmen zur Überwachung

Die Überprüfung und Überwachung der überbaubaren Flächen und der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen obliegen der Gemeinde Speinshart.

Die Realisierung und der dauerhafte Unterhalt der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen liegen in der Verantwortung des Bauherrn.

1.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Baugebiet im Ortsteil Zettlitz der Gemeinde Speinshart, welches die Nachfrage nach Bauland von Ortsansässigen decken soll, wurde ein Bereich am südöstlichen Ortsrand von Zettlitz ausgewählt.

Im Zuge der Bebauung werden Flächen durch Gebäude und Zufahrten und Wege dauerhaft versiegelt.

Durch Ausgleichsmaßnahmen wird versucht, das Baugebiet in den Ortsrand und die Landschaft einzubinden.

2. Externe Ausgleichsflächen

2.1 Externe Ausgleichsfläche Flur Nr. 123/1 – Gemarkung Speinshart

Lage

Die externen Ausgleichsflächen liegen südlich von Speinshart angrenzend an dem sogenannten Erlengraben. Bei diesem handelt es sich um das amtlich kartierte Biotop Nr. 6236-1081-005.

Bestand

Flur Nr. 123/1 – intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche – Acker
(Nur 2016 nicht umgebrochen)

Bewertung

Auf Grund der intensiven Bewirtschaftung haben die Flächen eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. – Kategorie I mittlerer Wert.

Größe

10.000 m²

Zielwert

Die Flächen werden in ein Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild- Kategorie III aufgewertet.

Die Flächen werden durch Ankauf gesichert und durch eine extensive Bewirtschaftung in eine artenreiche wechselfeuchte Wiese umgewandelt.

Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

2.2 Externe Ausgleichsfläche Flur Nr. 1402 u. 1544/4 – Gemarkung Tremmersdorf

Lage

Die externen Ausgleichsflächen liegen südöstlich von Tremmersdorf südlich angrenzend an dem sogenannten Mühlgraben.

Bestand

Wald, überwiegend Fichten, zum Teil Fichtennaturverjüngung

Bewertung

Auf Grund der regelmäßigen Bewirtschaftung haben die Flächen eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. – Kategorie I mittlerer Wert.

Größe

5.000 m²

Zielwert

Die im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche wird mit nachfolgend beschriebenen Maßnahmen in ein Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild- Kategorie III umgenutzt und aufgewertet.

Maßnahmenbeschreibung

- 1) Totholz (stehend, liegend, aufgehäuft) wird belassen bzw. durch gezielte Maßnahmen geschaffen:
 - zur Schaffung von stehendem Totholz werden ca. 6 Bäume (starke Kiefern) gekappt
 - das Restholz der gekappten Bäume verbleibt als liegendes Totholz auf der Fläche
 - zusätzlich werden 3-4 Reisighaufen als Eidechsenlebensraum angelegt
- 2) Auflichtung des gesamten Bestandes durch Entnahme aller Fichten, schwacher Kiefern, schwacher Erlen. Dabei werden starke Kiefern und starke Erlen gezielt umlichtet (Biotopbaumanwärter). Vorhandene Biotopbäume werden belassen
- 3) Waldumbau im Westteil: Entnahme der gesamten Fichtennaturverjüngung und Anlage von mehreren Laubholzgruppen (Erle, verschiedene Weidenarten)
- 4) einzelne vorhandene Eichen werden durch die Entnahme von Kiefern umlichtet und bleiben dauerhaft erhalten
- 5) Anlage von ca. 3 Gumpen im feuchteren Ostteil der Fläche
- 6) es werden Nistkästen für Fledermäuse (Großraumkästen) angebracht:
2-3 Kastengruppen mit je 5 Stück
- 7) Anbringung von 2-3 Nistkästen für Waldkautz

Neustadt-Scheckenhof, 22.03.2017
gez. Rupp, FAR
(Forstrevier Neustadt-Scheckenhof)

2.3 Flächenbilanzierung (Gesamt)

Gesamtfläche:	10.000 qm
abzüglich:	
bereits beanspruchte Ausgleichsfläche (Parkplatz)	734 qm
Bebauungsplan Tremmersdorf (Maifurt)	6.395 qm
Bebauungsplan Brandhut	<u>5.560 qm</u>
Zwischensumme	12.689 qm
<u>Zusätzlich erforderliche Ausgleichsfläche</u>	<u>2.689 qm</u>
Externe Ausgleichsfläche Flur Nr. 1402 u. 1544/4 Gemarkung Tremmersdorf Flächengröße 5.000 qm bewertet mit Faktor 0,6	
	3.000 qm
<u>Rechnerisches Guthaben</u>	<u>311 qm</u>

Quellen :

Kostenschätzung A1 u. A2

Übersichtsplan Ausgleichsflächen A1 u. A2

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT

(1981 Hrsg.):

Geologische Karte von Bayern 1:500.000

München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND

UMWELTFRAGEN:

Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

München 2003

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID:

Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

1. Auflage, Berlin 2005

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):

Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.

Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:

Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

München

SEIBERT, P.:

Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.

1968