

Umweltbericht

als Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf

Baugebiet „Ortsmitte Cottenbach“

1. Beschreibung des Vorhabens
 - 1.1 Standort und geprüfte Alternative
 - 1.2 Art und Umfang des Vorhabens

2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens
 - 2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren
 - 2.2 Baubedingte Wirkfaktoren
 - 2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

3. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

4. Beschreibung der Umwelt und Ihrer Bestandteile
 - 4.1 Menschen
 - 4.2 Tiere und Pflanzen
 - 4.3 Boden
 - 4.4 Wasser
 - 4.5 Klima
 - 4.6 Landschaft
 - 4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 4.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

5. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens
 - 5.1 Schutzgut Mensch
 - 5.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen
 - 5.3 Schutzgut Boden
 - 5.4 Schutzgut Wasser
 - 5.5 Schutzgut Klima
 - 5.6 Schutzgut Landschaft
 - 5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 6.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs
 - 6.2 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen
 - 6.3 Umsetzung der Maßnahmen
 - 6.4 Monitoring

7. Zusammenfassung

1. Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Heinersreuth beabsichtigt die Ausweisung eines „Mischgebietes“ gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), im Bereich der Flurstücke 7 und 7/1 der Gemarkung Cottenbach. Ziel und Zweck ist es einheimischen Bauwerbern Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Im Bereich von Heinersreuth und Cottenbach stehen derzeit für Bauwillige nur noch wenige Wohnbauflächen zur Verfügung. Es sind im gültigen Flächennutzungsplan zwar für Cottenbach und Heinersreuth entsprechende Flächen vorgesehen, jedoch ist für diese Flächen eine zeitnahe Erschließung nicht zu erwarten, so dass diese für eine Bebauung gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen.

Mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte Cottenbach“ als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefördert und dem dringend notwendigen Bedarf entsprochen und dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung geschaffen werden.

1.1 Standort und geprüfte Alternativen

Die Fläche Flur-Nr. 7 und 7/1 der Gemarkung Cottenbach stellt eine unterschiedlich genutzte landwirtschaftliche Fläche (Wiesenfläche, Baumhecke) dar. Eine besondere Bedeutung für Landschaft und Ortsbild besteht nicht. Die Gesamtfläche wird sehr gut durch die vorhandene Eingrünung (Einzelbäume, Baum- und Gehölzreihen als Biotopflächen) in Natur und Landschaft eingebunden und stellt eine günstige Ortsabrundung dar. Im Planungsbereich mit den o. a. Flurstücken ist die Zufahrt von der Hauptverkehrsstraße mit eingeschlossen.

1.2 Art und Umfang

Auf den Flurstücken 7 und 7/1, alle Gemarkung Cottenbach, sollen insgesamt 5 Bauparzellen ausgewiesen werden. Die Ausweisung erfolgt als „Mischgebiet“ gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)“. Für die Baufläche wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Der Bebauungsplan umfasst ein Gebiet von ca. 0,50 ha. Das Grundstück wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Weiterhin soll die im Bereich des Flurstückes 7/1 liegende Gehölzgruppe (Biotopfläche) als Bestand festgesetzt werden.

2.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme und Bodenverdichtung

Das Grundstück wird von der Kreisstraße BT 14 sowie der Gemeindeverbindungsstraße zur Stadt Bayreuth aus über eine neu zu errichtende Zufahrt erschlossen. Es erfolgt eine Bebauung mit Einfamilienhäusern mit entsprechenden Frei- und Grünflächen.

Bodenentnahme, Abgrabung, Aufschüttung

Für die geplante Wohnbebauung werden entsprechende Abgrabungen oder Aufschüttungen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau) notwendig.

Wasserentnahme

Eine Wasserhaltung ist voraussichtlich nicht erforderlich, da eine Erschließung über das bisherige Maß hinaus nicht vorgesehen ist.

Abwasser

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen.

Erschütterungen

An- und abfahrende Baufahrzeuge verursachen Erschütterungen.

Licht

Der Baubetrieb erfolgt in der Regel tagsüber. Der Einsatz künstlicher Beleuchtung ist nicht zu erwarten.

Emissionen

Während der Bauphase kommt es zu Emissionen durch Ziel- und Quellverkehr von Menschen und Maschinen (Lärm, Abgase). Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zum Ausstoß von Luftschadstoffen.

Abfälle

Abfallstoffe unterschiedlicher Art fallen u. a. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien an.

Visuelle Wirkfaktoren

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den in Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem LKW-Verkehr werden das Erscheinungsbild der Landschaft vorübergehend beeinträchtigen.

2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Abwässer

Die anfallenden Abwässer werden der Verbandskläranlage in Neudrossenfeld zugeführt und dort entsprechend den gesetzlichen Anforderungen gereinigt.

Erschütterungen

Mit betriebsbedingten Erschütterungen durch ab- und abfahrende LKW und dem Anliegerverkehr ist nur in geringem Umfang zu rechnen.

Emissionen

Der Anliegerverkehr und ein möglicher LKW-Verkehr können zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen führen.

Abfälle

Nutzungsbezogene häusliche Abfälle privater Art können ordnungsgemäß entsorgt werden.

Wasserverbrauch

Es ist ein Anschluß an die gemeindliche Trinkwasserversorgung vorgesehen. Der Wasserverbrauch ist durch die gemeindliche Trinkwasserversorgung gesichert.

3. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Flurstücke 7 und 7/1 der Gemarkung Cottenbach.

4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

4.1 Menschen

Die Ortschaft Cottenbach besteht aus einem gewachsenen Ortskern zwischen dem Roten Main und den ausgedehnten Waldgebiet Kühnleite. Das geplante Vorhaben grenzt in östliche Richtung direkt an die Bayreuther Stadtgrenze.

4.2 Tiere und Pflanzen

Es sind keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Pflanzen und Tiere auf der Fläche bekannt. Gebiete mit naturschutz- oder wasserrechtlichem Schutzstatus sind von der Planung nicht betroffen. Die aktuelle Lebensraumqualität wird als sehr gering eingestuft. Das zu bebauende Gelände enthält im Südwesten und Südosten eine Baumhecke aus Altbäumen (überwiegend Eichen), Biotop-Nr. 6035-0031-013.

4.3 Boden

Bei dem betrachteten Ortsbereich von Cottenbach sind die Keuperschichten des oberen Burgsandstein-Grundgebirges mit den darüber gelagerten sandig, schluffigen Verwitterungsschichten anzutreffen.

4.4 Wasser

Der Grundwasserstand wird durch die Planung nicht berührt. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete nach §§ 19, 32 des Wasserhaushaltsgesetzes sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen.

4.5 Klima

Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 7 – 8° Celsius. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt zwischen 700 mm. Die Vegetationsperiode liegt zwischen 180 – 190 Tage. Die Hauptwindrichtung ist West. Der Planungsbereich liegt nicht im Bereich einer Kaltluftproduktion.

4.6 Landschaft

Die landschaftliche Eigenart des Planungsgebietes (intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche) ist von geringer Wertigkeit. Naturnahe Vegetationsstrukturen sind im südwestl. und südöstl. Randbereich und bleiben erhalten. Dadurch ist für das Baugebiet ein natürlicher Ortsrand vorhanden.

4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmäler gem. Art. 1 Abs. 4 DSchG bekannt.

4.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Beim derzeitigen Planungsstand des Projektes sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

5. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

5.1 Schutzgut Mensch

Die durch die Bebauung des Grundstückes Fl-Nr. 7 der Gemarkung Cottenbach, ausgehenden visuellen und akustischen Beeinträchtigungen werden durch Erhalt der Eingrünung (Fl-Nr. 7/1) reduziert. Die Zufahrt auf das Grundstück soll direkt über die Ortsstraße erfolgen. Die zu erwartende Belastung beschränkt sich auf Anlieger- und den an- und abfahrenden Lieferverkehr.

Mit Lärmeinwirkungen aus den benachbarten Sportanlagen (Spiel- und Bolzplatz) ist zu rechnen.

Es ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Immissionen durch das geplante Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch haben.

5.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Im Planungsbereich sind Baumhecken-Biotop vorhanden, sie bleiben erhalten und ergeben eine standortgerechte Eingrünung. Geschützte Tiere und Pflanzen sind nicht angesiedelt. Die Bebauung führt damit zu keinem Verlust.

Zum Erhalt und Schutz der Biotop-Bäume, einschl. Einzelbaum (Kastanie), sind insbesondere während der Bauphase umfangreiche Schutzmaßnahmen (Schutzbereich, Schutzzaun, usw.) erforderlich. Zur Vermeidung von späteren Gebäudeschäden ist eine Sanierung (z.B. Totholzentfernung, usw.) durch einen Baumfachmann dringend erforderlich.

5.3 Schutzgut Boden

Von einer Verdichtung des Bodens während der Bauarbeiten ist auszugehen. Soweit die Flächen nicht für die spätere Nutzung befestigt werden, werden die Flächen wieder aufgelockert und begrünt.

5.4 Schutzgut Wasser

Als Folge der Bebauung ist mit dem Anfall von Straßen- und Dachflächenwasser zu rechnen. Diese sollen in dem Rückhalteteich zwischengespeichert und zum Vorfluter geleitet bzw. versickert werden. Durch die empfohlene wasserdurchlässige Ausführung der befestigten Grundstücksflächen soll eine bessere Grundwasserneubildung unterstützt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes wird ausgeschlossen.

5.5 Schutzgut Klima

Durch die Bebauung werden bestehende Frischluftschneisen bzw. deren zuliefernde Kaltluftentstehungsgebiete weder nachhaltig noch erheblich beeinträchtigt. Das Schutzgut Lokalklima wird damit nicht beeinträchtigt.

5.6 Schutzgut Landschaft

Der Planungsbereich grenzt im Südosten und Norden direkt an die vorhandene Bebauung an. Durch die günstige vorhandene Topographie und die vorhandene Eingrünung kann die Bebauung gut ins Landschaftsbild eingebunden werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird damit soweit als möglich vermieden.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter und sind somit i. S. des Umweltrechtes nicht betroffen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

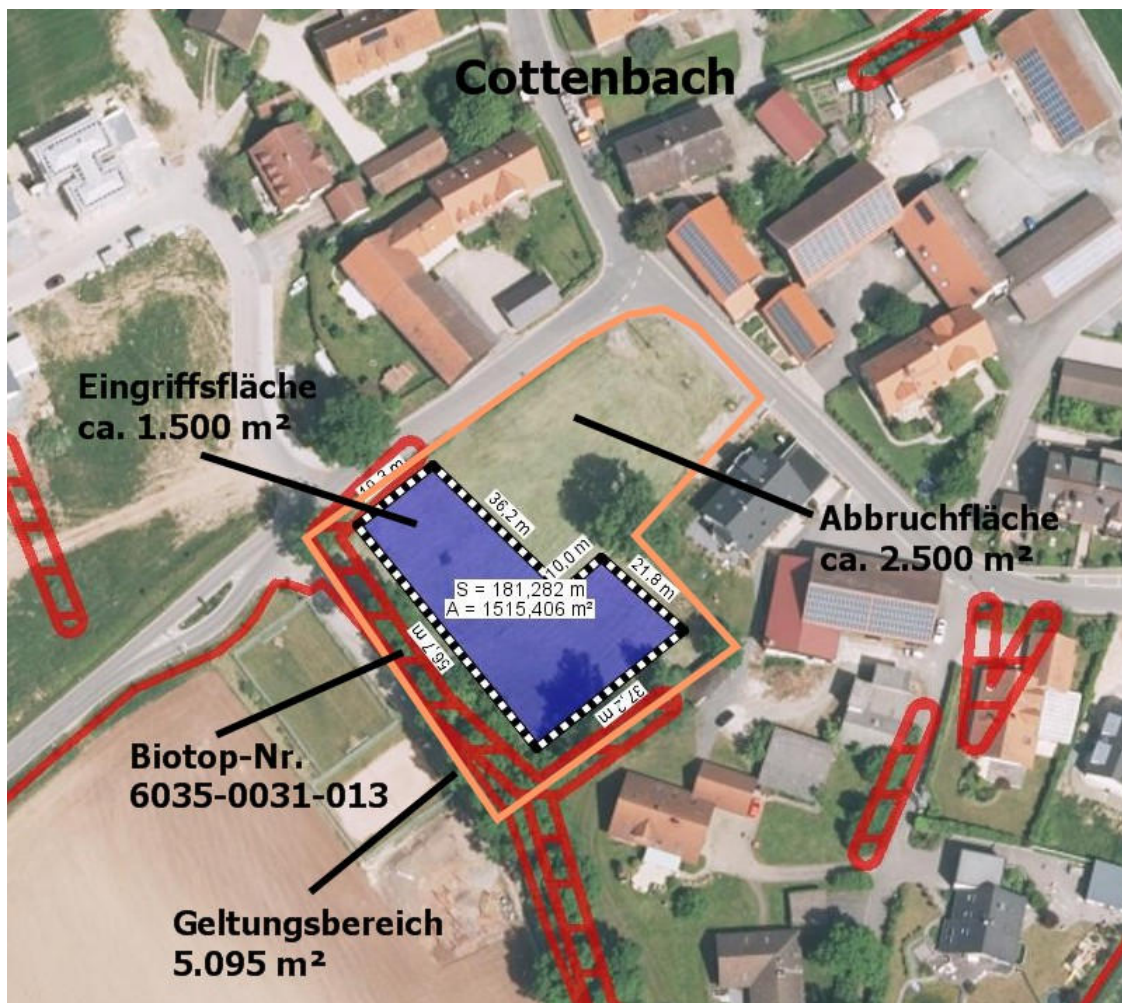
Allgemeines zur Eingriffsregelung

Am 01.03.2010 ist das neue Bundesnaturschutzgesetz in Kraft getreten. Das BNatSchG hält an der bisherigen Legaldefinition des Eingriffs fest: Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Kompensationspflicht: Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG):

- Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG).
- Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG).

Ableitung und Darstellung der Eingriffsfläche



Bayer. Vermessungsverwaltung, 2017

6.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Das Vorkommen von geschützten und bedrohten Arten auf der Fläche ist nicht bekannt. Es sind keine natürlichen- oder kulturhistorischen Bodenformen vorhanden. Ca. 60 % der bebaubaren Fläche waren bisher mit einem landwirtschaftlichen Anwesen mit Gaststättenbetrieb bebaut, diese „Abbruchfläche“ wird bei der Ermittlung nicht berücksichtigt. Es sind keine naturnahen oder seltenen Böden vorhanden. Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nur auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Für das Landschaftsbild werden nur geringe Beeinträchtigungen erwartet.

Der A/E-Flächenbedarf wird nach der folgenden Tabelle ermittelt:

Flächenaufteilung des Geltungsbereiches mit Eingriffsflächenermittlung	Kategorie	Flächen größen	Faktor	A/E- Flächen- bedarf
Geltungsbereich insgesamt		5.095 m ²		
intensives Grünland (Eingriffsfläche - Neuversiegelung)	A I	1.500 m ²	0,3	450 m ²
altes Bauland (Abbruchfläche) - ohne Berechnung		2.500 m ²		0
Biotop - Bestandsschutz (ohne Eingriff)		1.095 m ²		0
				<hr/>
				450 m²
				<hr/> <hr/>

Ergebnis:

Nach dem Entwurf der „Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ werden 0,045 ha (= 450 m²) an Ausgleichsflächen benötigt.

6.2 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.

Im Plangebiet steht keine naturschutzfachlich geeignete Fläche zum Ausgleich zur Verfügung. Die geplante Ausgleichsfläche soll daher auf dem Flurstück 1158/3, der Gemarkung Mistelbach hergestellt werden. Die Gesamtfläche beträgt 1.040 m², die benötigte Ausgleichsfläche hat 450 m².

6.3 Umsetzung der Maßnahmen

Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsfläche sind zeitnah mit dem Eingriff umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Tel.: 0921/ 728 426 – LRA Bayreuth). Die untere Naturschutzbehörde ist grundsätzlich bei der Planung und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen zu informieren.

Mit der Ausgleichsfläche 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.

6.4 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB wird durch die Gemeinde Heinersreuth ein Monitoring durchgeführt. Die Gemeinde Heinersreuth kontrolliert spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten die Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen, insbesondere die Ausführung der vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen.

7. Zusammenfassung

Es ist geplant im zentralen Westbereich der Ortschaft Cottenbach ein "Mischgebiet" (MI) mit fünf Bauparzellen auszuweisen. Die Ausweisung befindet sich in einem Gebiet von eher geringer ökologischer Bedeutung und liegt in direkter Nähe zur bestehenden Wohnbebauung.

Trotz der Umwelt fördernden Maßnahmen werden Flächen zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen erforderlich. Innerhalb des Plangebiets steht keine Ausgleichsfläche zur Verfügung. Die externe Ausgleichsfläche wird nach den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde gestaltet und dauerhaft gepflegt.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt und dargestellt. Ergebnis ist eine **ökologisch verträgliche Planung**.

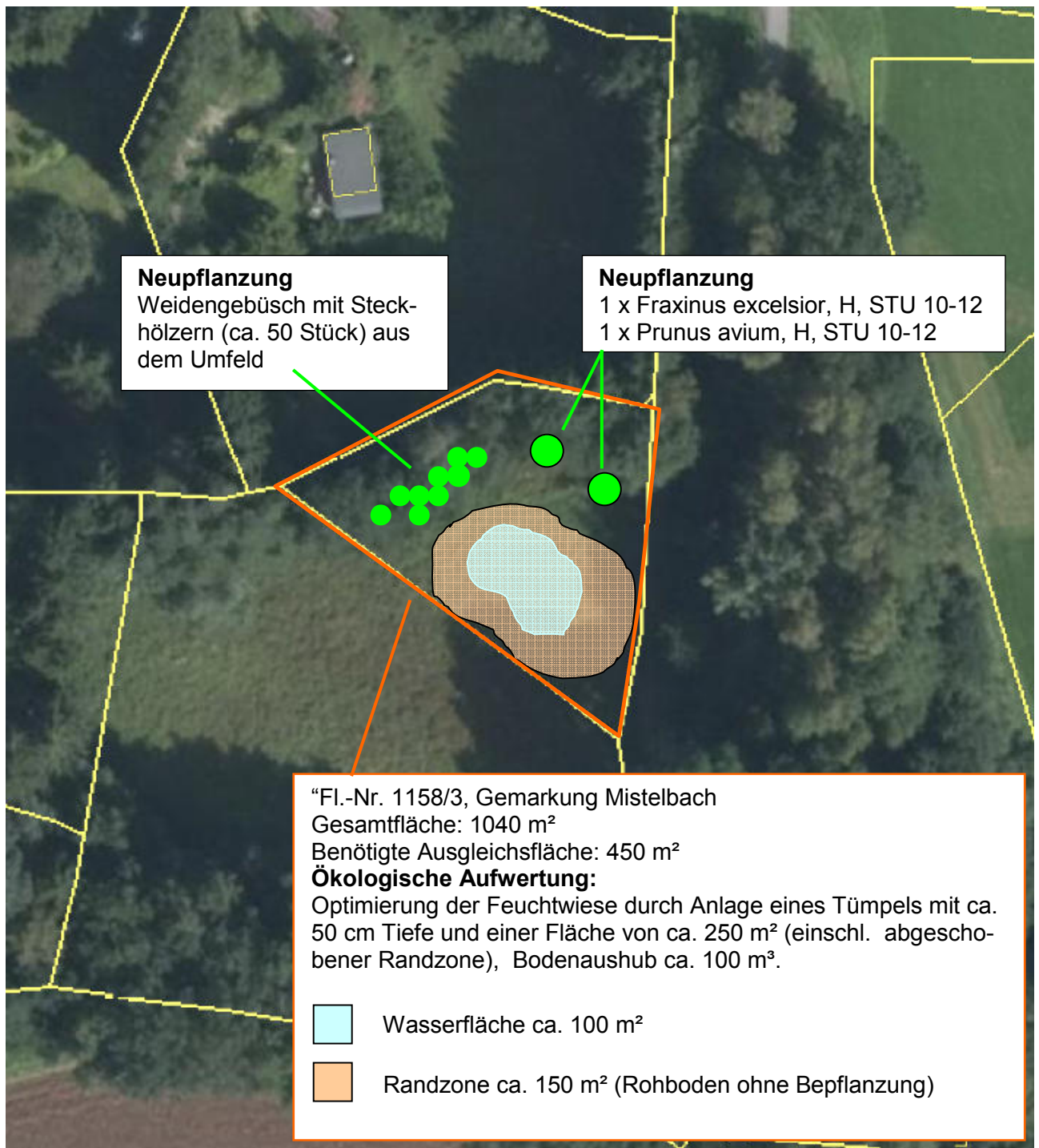
Aufgestellt:

Bayreuth, 03.04.2017, geä: 12.04.2018

Wolfgang Sack
Landschaftsarchitekt
Nürnberger Str. 38
95448 Bayreuth

Ausgleichsfläche zu Baugebiet „Cottenbach Mitte“

Ermittelter Kompensationsbedarf: 450 m²



Geplante Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1158/3, Gemarkung Mistelbach

➤ Bilder (Bestand)

