

Stadt Helmbrechts

Landkreis Hof

Teil II Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 mit integriertem Grünordnungsplan

„Baumhaus-Lodges“

**Verfahrensschritt:
Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

in der Fassung vom 06.10.2020

Planträger:

Stadt Helmbrechts, Lkr. Hof

Vorhabensträger:

Axel Zuleeg, Helmbrechts

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	4
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	7
2.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere	7
2.5 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung)	9
2.6 Schutzgut Fläche	9
2.7 Schutzgut Landschafts- bzw. Siedlungsbild	10
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
3. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Projektes	10
3.1 Prognose bei Durchführung	10
3.2 Prognose bei Nichtdurchführung	11
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	11
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	11
4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarf	11
4.3 Minimierungsmaßnahmen	13
4.4 Grünordnerische Maßnahmen und Pflanzgebote	13
4.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14
4.6 Forstrechtlicher Ausgleich	14
5. Maßnahmen zum Artenschutz	14
5.1 Vermeidungsmaßnahmen zur Förderung von betroffenen europäischen Vogelarten	14
5.2 Ausgleichsmaßnahmen zur Förderung von betroffenen europäischen Vogelarten	15
6. Standortwahl und alternative Planungsmöglichkeiten	15
7. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	15
8. Zusätzliche Angaben	15
8.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	15
8.2 Maßnahmen zur Überwachung	15
8.3 Zusammenfassung	16
9. Entwurfsverfasser	16

1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Beschreibung der Umwelt im Planbereich

Die Stadt Helmbrechts liegt im westlichen Teil des Landkreises Hof und gehört zur Planungsregion Oberfranken-Ost (Region 5). Das Plangebiet liegt in der Kirchberganlage innerhalb einer Parkanlage auf dem Bühl „Kirchberg“. Der Kirchberg stellt die höchste Erhebung im Bereich der Stadt Helmbrechts dar und liegt gleichzeitig am nördlichen Rand des Stadtgebietes.

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Georg-Seidel-Straße erschlossen. Zusätzlich gibt es kurze fußläufige Verbindungen von der Stadt herkommend in die Parkanlage.

1.2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Die Planungsfläche, die ca. 0,8 ha umfasst, liegt westlich des Stadtkerns von Helmbrechts.

Folgende Flurnummern der Gemarkung Helmbrechts sind in Teilflächen betroffen:

467 Tfl., 469 Tfl., 444 Tfl.

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Helmbrechts.

Das Gebiet liegt inmitten der Kirchberganlage, einer großen Parkanlage mit altem Baumbestand und Wiesenbereichen. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze grenzt eine Fichtenschonung an und entlang der weiteren Seiten schließen sich Laubbaumbestände bzw. die Freifläche um die Turmanlage an.

Östlich vom Plangebiet liegt die Ausflugsgaststätte und südöstlich befindet sich die Turmanlage bzw. der Trinkwasserhochbehälter der Stadt Helmbrechts.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches lässt sich als Laubbaumbestand charakterisieren durchzogen von einem größeren Lichtungsbereich. Das Gebiet ist in Ost-West-Richtung von einem Fußweg (mittlerer Größenordnung) durchkreuzt. Zusätzlich gibt es verschiedene, geschwungene kleine untergeordnete Wege, die parallel zum Hauptweg den Turm erschließen.

Es handelt sich um eine naturnahe Parkanlage, die laut Flächennutzungsplan als Forstwirtschaftsfläche genutzt wird.

Die Fläche befindet sich am Siedlungsrand der Stadt.

Die Planungsfläche umfasst ca. 0,833 ha und liegt im Durchschnitt auf ca. 675 m üNN. Das Gelände befindet sich südöstlich der Turmanlage, die sich am höchsten Punkt des Kirchbergs befindet. Das Gelände im Planungsgebiet kann als relativ ebenmäßig bezeichnet werden. Es fällt von Südwest nach Nordost um ca. 5,00 m (bei einer Bezugslinie von ca. 105 m).

1.3 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine amtlich geschützten Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern. FFH- und SPA-Gebiete sind ebenfalls nicht vorkommend.

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

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Feuchtfelder, 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 durchgeführt.

Laut BayernViewer Denkmal (Stand Dezember 2019) existieren im Untersuchungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmale.

Innerhalb der Fläche sind keine Altlasten bekannt.

1.4 Beschreibung der Planung

Durch die geplante Ausweisung einer Sondergebietsfläche soll dem Bauherrn eine geeignete Baufläche planungsrechtlich gesichert werden.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Helmbrechts in der Fassung vom 19.01.2011 als Forstwirtschaftsfläche dargestellt.

Es grenzen rund um den Geltungsbereich Parkflächen an, die im Flächennutzungsplan ebenfalls als Forstwirtschaftsflächen dargestellt sind.

Die vorgesehenen Nutzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan verändert. Es ist daher eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. In der derzeit in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung ist der Planungsbereich als Sondergebiet Ferienhäuser (SO-Gebiet) gem. § 10 BauNVO dargestellt, so dass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

1.5 Rechtsgrundlagen

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

1. Baugesetzbuch (BauGB, Stand 28.03.2020)
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 24.07.2019)
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 Helmbrechts vor. Für den Geltungsbereich gibt es keine explizit zu berücksichtigenden Faktoren seitens des Landschaftsplanes.

2.1 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Der Naturpark Frankenwald ist durch relativ kühles Klima gekennzeichnet. Die Winter sind vergleichsweise kalt und lang. Laut Klimaatlas Bayern herrscht ein kühl-humides Montanklima mit jährlichen Niederschlagsmengen von etwa 1.100 bis 1.300 mm vor. Die Temperaturen liegen im Jahresmittel nur bei 5° - 6° C. Die Kuppe des Kirchberges ist besonders den Winden aus nordwestlichen Richtungen ausgesetzt. Begünstigt ist hingegen der zur Stadt geneigte Südhang.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhenlage von durchschnittlich ca. 575,00 m ü. NN.

Baubedingte Auswirkungen

Es ist mit kurzzeitigen Beeinträchtigungen während der andauernden Bauzeiten (Errichtung der Einzelgebäude) 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 geplante Überbauung kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung der Boden- und Luftfeuchteverhältnisse, da die Bebauung sehr kleinteilig ist. Aufgrund der Kleinteiligkeit ändert sich das Kleinklima nicht.

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

Laut Geologischer Karte Bayern (M 1:25.000, Blatt 5736 Helmbrechts) ist im Untersuchungsgebiet die Münchberger Gneismasse vorherrschend mit Gneisen sedimentären Ursprungs. Hier finden sich gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern (m 1:25.000)

besonders flachgründige und schwere Böden mit Braunerden mit geringem Basengehalt und lehmigen Anteilen.

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

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

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.

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 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. Durch die Festsetzung einer max. bebaubaren Grundfläche wird dieser Anspruch berücksichtigt.

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.

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

Eine Veränderung des Grundwasserspiegels ist nicht zu erwarten.

Auf dem Gelände anfallendes Niederschlagswasser wird in der Fläche versickert.

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.

Die Stadt Helmbrechts mit dem Kirchberg gehört zum Naturraum 393 „Münchberger Hochfläche“.

Unter den heute herrschenden Standortbedingungen wäre die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als potentiell natürliche Vegetation 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.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches lässt sich im Wesentlichen als waldartiger Laubbaumbestand charakterisieren durchzogen von einem größeren Lichtungsbereich, auf welchem verschiedene Hochstauden und Gehölze, u.a. *Spiraea billardii* (Kolbenspiere) wächst. In Richtung Turm gibt es kleinere Bestände an Staudenunterpflanzungen (z.B. Funkien, Farne), die auf eine frühere intensivere Kultivierung der Flächen schließen lassen.

Das Gebiet ist in Ost-West-Richtung von einem unversiegelten Fußweg (mittlerer Größenordnung) durchkreuzt. Zusätzlich gibt es verschiedene, geschwungene kleine untergeordnete Wege (unversiegelte Pfade), die parallel zum Hauptweg den Turm erschließen.

Geschützte Pflanzen sind innerhalb des Geltungsbereiches keine bekannt.

Für das Plangebiet wurde im Frühjahr 2020 eine artenfaunistische Untersuchung durchgeführt.

Diese Untersuchung hat folgende Arten festgestellt:

Tabelle 1: ermittelte saP-relevante Arten

A) Vögel:

Kürzel	Artname	Status im UG
Ssp	Schwarzspecht	Nahrungsgebiet, Teil eines Reviers und möglicher Brutvogel (in Altholzbeständen)
Gü	Grünspecht	Randlich (westlich außerhalb des Planungsgebiets nachgewiesen) möglicher Brutvogel
G	Goldammer	In den Gebüschern rund um Aussichtsturm (Südwestrand der Planungsfläche) sowie in einem Pionierwald am Westrand der Planungsfläche

Ermittelt wurden weiter folgende Fledermausarten beim Jagdflug auf dem Planungsgebiet:

B) Fledermäuse:

Kürzel	Wiss. Artname	Dt. Artname	Anzahl Rufsequenzen	Anteil Rufsequenzen
NYC noc	<i>Nyctalus noctule</i>	Gr. Abendsegler	26	6,9 %
PIP nat	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	6	1,6 %
PIP pip	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	342	91,0 %
MYO dau	<i>Myotis daubentoni</i>	Wasserfledermaus	2	0,5 %

Diese Arten können auch in Baumhöhlen ihre Quartiere haben (die u.a. vom Schwarzspecht hergestellt werden).

Quelle: Büro für ökol. Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, Stand 18.05.2020

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kommt es zeitlich begrenzt zu Lärmbelastigungen und Erschütterungen. Über wenige Wochen halten sich Fahrzeuge und Personen 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.

Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme ist nur eine geringe Eingriffsschwere anzunehmen.

Die zukünftigen Baukörper werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes und der Topografie innerhalb der bebaubaren Fläche zueinander und in ihrer Gesamterscheinung so ausgerichtet, dass keine schwerwiegenden Eingriffe erforderlich werden.

Bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen bzw. bei Festsetzung eines Ausgleichsraumes zur Durchführung von CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Vogelarten führt

das Planungsvorhaben nicht zu den Verbotstatbeständen des Artenschutzes.

2.5 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung)

Beschreibung

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen werden aktuell als Parkanlage genutzt. Von der Fläche ausgehende Lärmbeeinträchtigung können bislang als vernachlässigbar eingeschätzt werden.

Die Kirchberganlage ist eine öffentliche Parkanlage, die allseits zugänglich ist. Durch das Plangebiet führt im Bestand ein Fußweg, der bei Verwirklichung des Konzeptes an die Geltungsbereichsgrenze verlegt wird.

Vom geplanten Sondergebiet 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

Es ist beabsichtigt, die Ferienhäuser durch die Art der Bepflanzung von der umgebenden Parkfläche abzugrenzen, um für die einzelnen Häuser ausreichend Privatsphäre sicher zu stellen. Es ist nicht geplant, die Anlage mittels baulicher Zaunanlagen oder dergleichen abzugrenzen, die innerhalb der öffentlichen Parkanlagen als Fremdkörper wahrgenommen werden würden.

Der bestehende Parkweg wird nach Norden verlegt und in das Gesamtwegenetz des Parks neu eingebunden.

Durch das Vorhaben entstehen keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit.

2.6 Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Der Geltungsbereich des B-Planes hat eine Flächengröße von ca. 0,8 ha. Im Bebauungsplan ist auf einer Flächengröße von max. 380 m² eine Baufläche ausgewiesen.

Verkehrsflächen

Die Wege werden privat genutzt und sollen unbefestigt bleiben oder mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergeb. Decken, Schotterrasen, Kies, Mulch) befestigt werden, 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 bestehenden Hauptweg im Park 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 Grünflächen.

2.7 Schutzgut Landschafts- bzw. Siedlungsbild

Beschreibung

Das Plangebiet ist die Teilfläche der Parkanlage am Kirchberg und befindet sich im baumüberstellten bzw. bewaldeten Teil der Parkanlage.

Baubedingte Auswirkung

Die baubedingten Auswirkungen, die die Baustelle 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. Aufgrund der nur kleinen Baukörper, die in Holzbauweise errichtet werden, ergibt sich ein harmonisches Zusammenspiel mit der natürlichen Umgebung und wertet das Parkgelände auf. Im Zusammenwirken mit der geplanten Durchgrünung des Gebietes unter Rücksichtnahme des vorhandenen Baumbestandes ergibt sich ein ansprechendes Gesamterscheinungsbild.

Durch die Bebauung werden keine landschaftsprägenden Gebäude oder Landschaftsräume verdeckt. Durch bauliche Festsetzungen sind die max. überbaubare Fläche festgesetzt und zudem sind die Gebäudehöhen festgesetzt.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Laut BayernViewer Denkmal (Stand Dezember 2019) 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 Entwicklung für die Kirchberganlage vorhersehbar.

Das Erscheinungsbild wird durch das geplante Vorhaben zwar verändert, durch bauliche Festsetzungen und Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird das vorhandene Landschaftsbild jedoch nicht zerstört. Die Fläche wird neu strukturiert und durch neue Grünstrukturen und Nutzungen aufgewertet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Im Geltungsbereich kommt es zum Verlust von vorhandenen Freiflächen durch die Errichtung der Baukörper.

Durch eine optimierte Erschließung und das Nichtversiegeln der Wege 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 Parkanlage 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 Grundsatzes getroffen wie folgt:

- Wahl eines geeigneten Standorts

Das Plangebiet wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, in welcher die Fläche als Sondergebietsfläche 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 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Ausweisung des Sondergebietes wird ein Eingriff nach Art. 6 Abs.1 BayNatSchG vorbereitet. Bisher wurde das Gelände als Parkanlage 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).

Dieser beschreibt ein Regelverfahren in vier Arbeitsschritten:

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft;
2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild;
3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen;
4. Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung.

Schritt 1: Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Erfassung

Bei einer Bestandsaufnahme im Herbst 2019 konnte festgestellt werden, dass das zukünftige Sondergebiet sich innerhalb einer Parkanlage befindet. Es ist das Bild eines waldartigen Gehölzbestands mit einer Lichtung vorhanden.

Bewertung

Bei der betrachteten Fläche handelt es sich um eine Fläche mit einheitlichem Biotoptyp und gleichartiger Wichtigkeit.

Das Plangebiet lässt sich gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren laut Bayer. Leitfaden der **Kategorie II** (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) als Fläche mit naturnahen und/oder extensiv genutzten Elementen zuordnen.

Schritt 2: Bearbeitung der Eingriffsregelung

Durch eine Versiegelung der beplanten Fläche wird Natur und Landschaft beeinträchtigt. Das Vorhaben kann aufgrund seiner Größe als „**Typ B**“ charakterisiert werden (niedriger Versiegelungsgrad) mit einer Wertigkeit von 0,5 – 0,8.

Schritt 3: Begründung gemäß Leitfaden – Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Bestimmung des Kompensationsfaktors:

Die Kombination aus der Zuordnung der naturschutzfachlichen Bedeutung und der damit verbundenen Einteilung in Kategorien, sowie die Einteilung in Typen (Eingriffsschwere) ergibt die Beeinträchtigungsintensität. In Schritt 1 ist ermittelt worden, dass es sich um ein Gebiet der „Kategorie II“ handelt. Schritt 2 hat als Eingriffsschwere „Typ B“ zur Folge. Die Überlagerung beider Schritte ergibt die **Beeinträchtigungsintensität B II**.

Die in der Matrix vorgeschlagene Spanne des Kompensationsfaktors liegt bei 0,5 - 0,8. In besonderen Fällen kann auch der Kompensationsfaktor vermindert mit 0,2 angesetzt werden, was die geplante Art der Bebauung und der Versiegelungsgrad mit nur teilweise versiegelten Flächen zulässt. Für das vorliegende Planungsgebiet wird deshalb der **Faktor 0,20** angesetzt.

Begründung zur Wahl des Kompensationsfaktors:

Als Vermeidungsmaßnahmen können im Plangebiet folgende Maßnahmen angerechnet werden:

Schutzgut Klima/Luft

- Durchgrünung des Gebietes (standortgerechte Art der Eingrünung, teilweise Belassen der vorhandenen Strukturen)

Schutzgut Boden

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch optimierte Grundrissgestaltung der Kleinarchitektur und optimale Erschließung
- versickerungsfähige Materialien in Wegen
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Schutzgut Wasser

- Rückhalt des Niederschlagswassers

Schutzgut Arten und Lebensräume

- optimale Erschließung (Flächenreduzierung)
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Durchgrünung des Gebietes (standortgerechte Art der Eingrünung, Belassen der vorhandenen Strukturen)
- naturnahe oder extensiv gepflegte Durchgrünung der Flächen
- Vernetzung von Lebensräumen

Schutzgut Landschaftsbild

- Durchgrünung des Gebietes (Einbindung der geplanten Gebäude)

Die Flächengröße mit der Beeinträchtigungsintensität B II ist mit dem ermittelten Faktor 0,20 zu multiplizieren.

Die Gesamtfläche, die das Planungsgebiet einnimmt, beträgt ca. 0,800 ha.

Es errechnet sich ein Kompensationsumfang von 0,160 ha.

Schritt 4: Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Um einen geeigneten Ausgleich für das geplante Sondergebiet zu schaffen, müssen ca. 1.600 m² Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen.

4.3 Minimierungsmaßnahmen

Bei der Bilanzierung des Eingriffes wurde ein sehr geringer Beeinträchtigungsfaktor von 0,2 angesetzt, da die o.g. Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt sind.

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

4.4 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.

4.5 Ausgleichsmaßnahmen gem. Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“

In der Kirchberganlage ist ein extensiv genutzter Bereich als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf einer Fläche von ca. 1.600 m² zu schaffen.

- Es ist beabsichtigt, einen vorhandenen Parkbereich in der Bewirtschaftung zu extensivieren. Die genaue Festlegung der Fläche ist konzeptabhängig und kann festgelegt werden, sobald das genaue Nutzungskonzept für die Kirchberganlage feststeht.
- Die genaue Ausformulierung der Maßnahme wird im weiteren Verfahren in Zusammenarbeit mit der uNB des Landratsamtes bestimmt.

4.6 Forstrechtlicher Ausgleich

Laut Waldfunktionskarte hat der Wald im Planungsgebiet eine Erholungsfunktion. Da auf dem Kirchberg eine Abgrenzung Wald - Park schwierig ist, sollte zur Realisierung des Sondergebietes vorsorglich für alle mit Bäumen bestockten Flächen im Bebauungsplan eine Rodungsgenehmigung beantragt werden. Damit wird der zukünftigen vorrangigen Nutzung Rechnung getragen, auch wenn keine Bäume gefällt werden sollen (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Umwandlung von Waldflächen in eine Sondergebietsfläche erforderlich. Die Rodung von Wald bedarf nach Art. 9 Abs. 2 Satz 1 und Art. 39 Abs. 1 und 2 BayWaldG der Erlaubnis des zuständigen Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Eine entsprechende Rodungserlaubnis kann im Zuge der rechtsverbindlichen Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bayerischen Waldgesetzes ausgesprochen werden.

Einer Rodung wird aus forstlicher Sicht zugestimmt. Auf einen Ausgleich wird verzichtet, da die Erholungsfunktion des Waldes nicht beeinträchtigt wird.

5 Maßnahmen zum Artenschutz

5.1 Vermeidungsmaßnahmen zur Förderung von betroffenen europ. Vogelarten

Als Vermeidungsmaßnahme wird folgendes festgesetzt:

- Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, von Anfang Oktober bis Ende Februar (1.10. bis 28.2.) durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Die Maßnahme dient der Vermeidung des Tötungsverbot.
- Diese Einschränkung ist auf der Planungsfläche erforderlich, da Vogelarten wie die Goldammer vorkommen.
- Falls die Baufeldfreimachung während der Brutzeit erfolgt, können Konflikte mit dem Artenschutzrecht gegeben sein (Tötungsverbot, Schädigung von Lebensstätten).

5.2 Ausgleichsmaßnahmen zur Förderung von betroffenen europäischen Vogelarten

Als CEF-Maßnahme wird folgendes auf einer externen Ausgleichsfläche festgesetzt:

- Der Ausgleichsraum wird auf Flur-Nr. 891/6 (Gemarkung Haide) im Gemeindegebiet der Stadt Helmbrechts zur Verfügung gestellt. Dabei wird eine Teilfläche von 0,85 ha des Flurstücks als Ausgleichsfläche festgesetzt. Damit entspricht die festgesetzte Flächengröße der Flächengröße des Eingriffsbereichs (ca. 0,800 ha) von mehr als 1:1.
- Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist zukünftig so zu bewirtschaften, dass ein entsprechend hoher Altholz- und Totholzanteil im Wald verbleibt, um einen struktur- und höhlenreichen Waldbestand sichern zu können.
- Kurzfristige Bereitstellung von mindestens 12 kleinen und mindestens 12 großen Ersatz-Nistkästen für Fledermäuse.

Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Fl.Nr. 891/6 (t) der Gemarkung Helmbrechts ist im Ökoflächenkataster zu melden.

6 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.

7 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.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 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 Herbstmonaten 2019 statt. Zur Anfertigung des Umweltberichtes wurden keine weitergehenden Untersuchungen vorgenommen.

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

8.2 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 nicht.

8.3 Zusammenfassung

Die Stadt Helmbrechts beabsichtigt, ein Sondergebiet für Ferienhäuser auszuweisen. Zu diesem Zweck ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirchberg-Lodges“ notwendig, womit ein Baurecht auf dieser Fläche geschaffen werden soll.

Die Planungsfläche liegt innerhalb der Kirchberganlage und der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,80 ha.

Geschützte Biotope werden innerhalb des Geltungsbereichs nicht tangiert.

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.

Eine artenfaunistische Untersuchung hat das Vorkommen von geschützten Vogelarten festgestellt. Als saP-relevante Arten wurden 2 verschiedene Spechtarten, Goldammer und verschiedene Fledermausvorkommen kartiert. Entsprechende Schutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wird eine externe Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 891/1 (Gemarkung Haide) festgesetzt, welche im Ökoflächenkataster zu melden ist.

Ein forstrechtlicher Ausgleich wegen der Flächenumwidmung ist nicht erforderlich.

9 Entwurfsverfasser

Entwurf aufgestellt:

Naila, am 06.10.2020


SUSANNE AUGSTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR FÜR SUSANNE AUGSTEN
Augsten Landschaftsarchitektur
Susanne Augsten, Landschaftsarchitektin
info@susanneaugsten.de