

**VORABZUG 15.04.2024**

# UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

vom 12.12.2023, ergänzt am 15.04.2024

Anlage 1

## **VORHABEN**

1. Änderung Bebauungsplan  
„Pegnitz Nord I“

## **LANDKREIS**

Bayreuth

## **VORHABENSTRÄGER**

Stadt Pegnitz  
Hauptstraße 37  
91257 Pegnitz

Pegnitz,

---

## **VERFASSER**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt

Haßfurt, 12.12.2023, ergänzt am 15.04.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung .....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung .....	4
2.1	Schutzgut Mensch .....	4
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	5
2.3	Schutzgut Boden .....	7
2.4	Schutzgut Fläche .....	8
2.5	Schutzgut Wasser.....	8
2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	9
2.7	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild .....	10
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	10
2.9	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter.....	11
2.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können .....	11
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung...	11
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	12
5	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	15
6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	15
7	Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	16
8	Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring .....	16
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	16
10	Quellen.....	17

## **1 Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch den aufgestellten Bebauungsplan zu erwarten sind. Er orientiert sich an der ergänzten Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung von Januar 2007.

Zudem wird ein Grünordnungsplan erstellt, welcher im vorliegenden Fall in den Bebauungsplan integriert wurde. Der Grünordnungsplan (GOP) ist im Naturschutzgesetz als ergänzendes Instrument für den Bebauungsplan (B-Plan) zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (s. auch Eingriffsregelung) sowie zur Gestaltung von Grünflächen, Erholungsanlagen und anderen Freiräumen vorgesehen.

Auf der örtlichen Ebene stellt der Grünordnungsplan die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebietes dar. Er ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Grünordnungsplan integriert außerdem die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dienen gleichermaßen als Grundlage zur Abwägung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, weshalb der GOP in den Umweltbericht integriert wurde.

### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall vor allem die Vorgaben aus dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan berücksichtigt. Auf Kap. 4 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

*Zusätzlich findet sich im Regionalplan Oberfranken-Ost (5) folgender Grundsatz:*

- Teil B – Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft  
[...] 3.1.2 (G) Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und Fremdenverkehrsgebieten der Region, sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.
- ➔ Das Ortsbild im bestehenden Gewerbegebiet ist bereits durch Gebäude, Versiegelungen und Infrastruktur geprägt. Die Planung fügt sich in den Bestand ein. Der begrünte Ortsrand verbleibt durch die bestehende, begrünte Zugtrasse, die außerhalb des Geltungsbereiches besteht.

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB ermittelt. Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden. Zur Beurteilung des Umweltzustandes fand im Februar 2022 eine Geländebegehung statt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan dargestellt und nachfolgend beschrieben.

### **2.1 Schutzgut Mensch**

#### **Beschreibung**

##### Immission

Es bestehen bereits Immissionen, welche sich auf den Geltungsbereich auswirken:

- Eisenbahnverkehr
- PKW- und LKW-Verkehr auf der Staatsstraße
- Gewerbe

Gemäß Einschätzung des Landratsamtes Bayreuth – FB 45 Immissionsschutz – bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Bebauungsplanung (Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom E-Mail vom 06.11.2023). Lediglich das Staatliche Bauamt weist in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 06.11.2023 darauf hin, dass etwaige Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Staatsstraße St 2162 wegen der von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen ausdrücklich ausgeschlossen werden.

##### Erholung

Die Fläche weist keine Erholungsnutzung auf. Sie dient lediglich dem Transport, der Lagerung, dem Durchgangsverkehr und der Parkierung.

#### **Bewertung**

##### Bau- und anlagenbedingt:

- Mögliche Lärm und Staubimmissionen während der Baumaßnahme → temporäre Beeinträchtigung

##### Betriebsbedingt: -

Es ergeben sich lediglich temporäre, zusätzliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch in Form von bautypischen Immissionen, wie Lärm und Staub. Aufgrund der zeitlich beschränkten Auswirkungen sind diese als gering zu bewerten.

## 2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Beschreibung

Vegetation und Nutzung: Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich v.a. bereits versiegelte (BNT V11 / V31) oder geschotterte Flächen (BNT V12 / O7). Unversiegelte Flächen finden sich nur untergeordnet entlang der Staatsstraße sowie im Parkplatzbereich (BNT V51 / K11 / K122). Ausgeprägter findet sich eine Grünstruktur im nördlichen Geltungsbereich auf der Böschung der Staatsstraße. Dort besteht eine Hecke mit Bäumen (BNT B112-WH00BK), sowie eine zur Straße hin vorgelagerte Wiesenfläche. Diese wird in Teilen mäßig extensiv gepflegt. Ein Streifen ist extensiver gepflegt und blütenreicher. Darin finden sich Arten, wie Natternkopf (*Echium vulgare*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Wegwarte (*Cichorium intybus*) und Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*). Allerdings finden sich auch teilweise dichte Bestände der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*) und einjähriges Berufkraut (*Erigeron annuus*). Die Fläche wird daher als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT G211) gleichgesetzt.

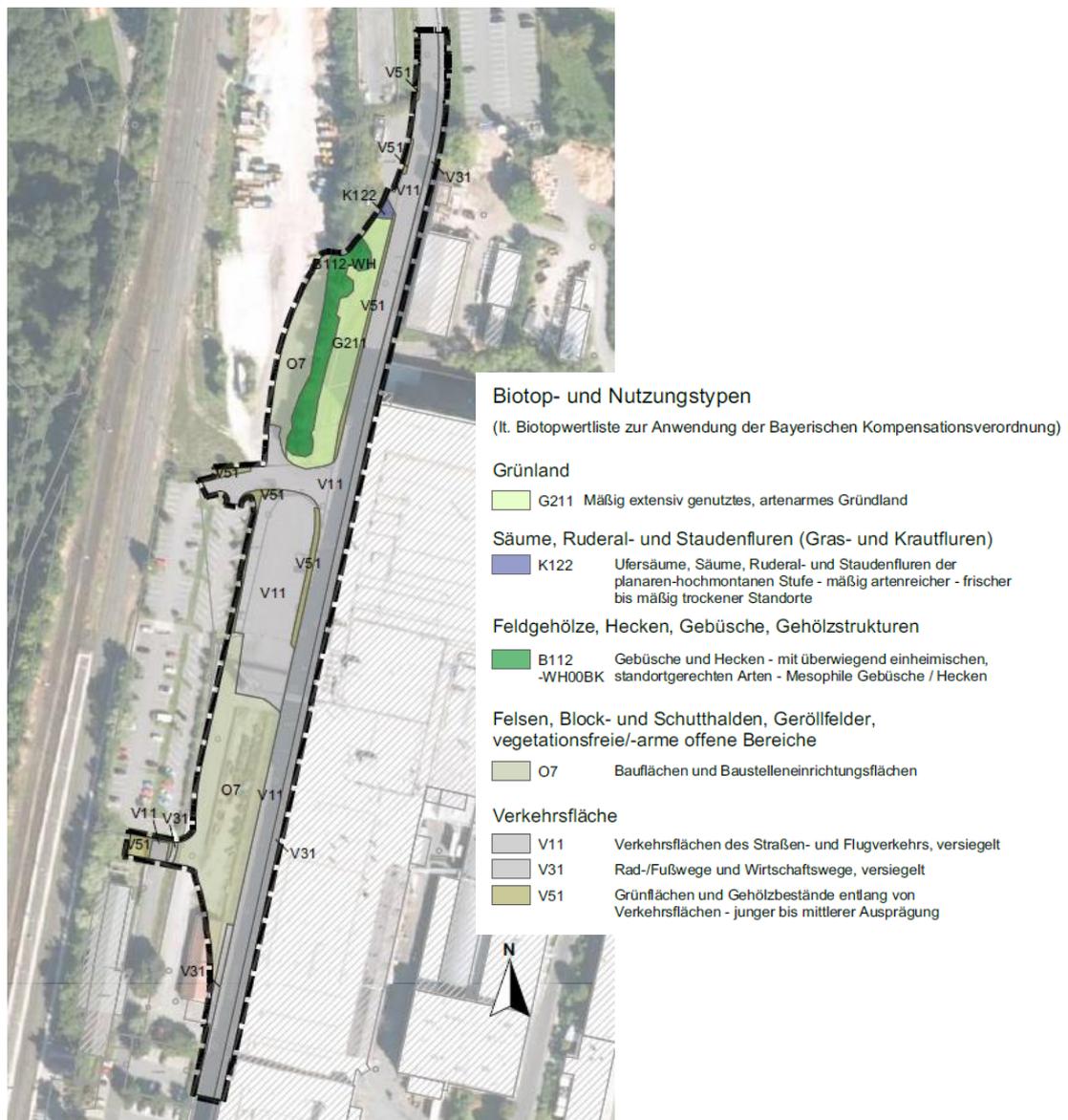


Abb. 1: Bestandsplan, ohne Maßstab (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung, Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))

Schutzgebiete: Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparkes Fränkische Schweiz - Veidensteiner Forst (NP-00009), jedoch nicht innerhalb der Schutzzone. Weitere Schutzgebiete gem. §§ 23 ff. BNatSchG und Natura 2000-Gebiete gem. §§ 31 ff. BNatSchG liegen nicht vor.

Artenschutz: Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um intensiv genutzte Flächen sowie eine Hecke aus heimischen Arten, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte heckenbrütender Vogelarten anzunehmen ist. Alle heimischen Vogelarten sind besonders geschützt. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gem. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist zur Berücksichtigung des Artenschutzes auf der geplanten Böschung eine Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen. Des Weiteren werden der Rückschnitt, die Rodung und die Fällung auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar beschränkt, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.

- ➔ **V1: Zeitliche Beschränkung der Eingriffe in Gehölzbestände auf den Zeitraum 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar**
- ➔ **V2: Ersatzpflanzung einer Hecke aus heimischen Sträuchern**

Angrenzend an den Geltungsbereich findet sich im Bereich der Grünfläche ein potenzieller Zauneidechsenlebensraum, der aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen und angrenzenden Bereiche jedoch als nur eingeschränkt geeignet zu werten ist.



Abb. 2: Potenzielles Nahrungshabitat der Zauneidechse entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze

Um ein dennoch nicht ausschließbarer, baubedingtes Tötungsrisiko von Zauneidechsen, die während des Bauvorhabens in das Baufeld laufen könnten, zu minimieren, sind bei Bauvorhaben während der Aktivitätszeit der Zauneidechsen (Mitte März bis Mitte Oktober) Reptilienschutzzäune zwischen dem Baufeld und dem Habitat aufzustellen.

→ **V3: Stellen eines Reptilienschutzzaunes während der Bauzeit**

Biologische Vielfalt: Aufgrund der Nutzungsintensität und der angrenzenden intensiven Nutzungen ist nur eine geringe Relevanz für die biologische Vielfalt abzuleiten.

### **Bewertung**

Bau- und anlagenbedingt:

- Inanspruchnahme v.a. bereits versiegelter und überbauter Flächen
- Überbauung von Grünflächen und einer Hecke → Ersatz der Hecke (multifunktionaler Ausgleich)
- Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG → Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2
- Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG → Vermeidungsmaßnahmen V3

Betriebsbedingt: -

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** für dieses Schutzgut zu erwarten.

## **2.3 Schutzgut Boden**

### **Beschreibung**

Geologie und Relief: Der Geltungsbereich liegt innerhalb der geologischen Einheit der Eisensandstein-Formation. Diese ist geprägt durch Sandstein, fein- bis mittelkörnig, eisenschüssig, vereinzelt mit Kalksteinbänken, Muscheln führend und Tonsteinlagen, mit Eisenerzflözen. Westlich angrenzend finden sich künstliche Ablagerungen in Form von Auffüllungen, Aufschüttungen oder Aufspülungen.

Das Gelände steigt leicht nach Norden, die Staatsstraße liegt dort ca. 1,5 m über dem westlich angrenzenden Gelände.

Boden und Altlasten: Innerhalb des Geltungsbereiches werden durch die geplante Nutzung vorrangig bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. In einem Teilbereich erfolgt eine Neuversiegelung. Gem. Übersichtsbodenkarte (1:25.000) liegt dort fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Sand bis Sandlehm (Sandstein), gering verbreitet über Sandstein vor. In der Bodenschätzungsübersichtskarte wird die Fläche weiß, also ohne Bodenschätzung dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Altlasten bzw. Sanierungsmaßnahmen vor. Auf Kap. 2.5 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Der Zustand des Bodens ist innerhalb der Änderungsbereiche bereits stark anthropogen überprägt und teilweise nicht mehr vorhanden. Die Bodenfunktionen (Bodenwasserhaushalt, Filter- und Pufferfunktion, Archivfunktion, Lebensraumfunktion) sind aufgrund der Versiegelungen und bestehenden Eingriffe größtenteils nur noch in geringem Maße vorhanden.

### **Bewertung**

#### Bau- und anlagenbedingt:

- Inanspruchnahme v.a. bereits versiegelter und überbauter Flächen
- Überbauung von Grünflächen und einer Hecke → Ausbildung einer offenporigen Straßenböschung + Nutzung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplatzanlagen und -Zufahrten

#### Betriebsbedingt: -

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Nutzung bereits versiegelter, überbauter und anthropogen veränderter Böden wird diesem Grundsatz Rechnung getragen. Für den Verlust der Bodenfunktionen im Bereich nicht versiegelter Flächen wird innerhalb der Ersatzpflanzung eine Kompensation herbeigeführt. Es sind Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** für dieses Schutzgut zu erwarten.

## **2.4 Schutzgut Fläche**

### **Beschreibung**

Gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB ist eine Prognose der Umweltauswirkung auf das „Schutzgut Fläche“ zu tätigen. Nähere Angaben zur Art und zum Umfang der Prüfung macht das Gesetz allerdings nicht.

Es werden bereits versiegelte, überbaute und anthropogen veränderte Böden in Anspruch genommen. Es ergeben sich keine Verluste land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen.

### **Bewertung**

Es ergeben sich **keine Auswirkungen** auf das Schutzgut Fläche.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

### **Beschreibung**

Oberflächengewässer: Im Geltungsbereich liegt kein Oberflächengewässer vor. Auf Kap. 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Grundwasser: Es liegen keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches oder in der Umgebung vor. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet (Auerbach i.d.OPf., St) liegt in knapp 4 km Entfernung, südlich von Pegnitz. Lt. digitaler hydrogeologischer Karte (dHK100) liegt der Geltungsbereich innerhalb des Dogger Beta (Eisensandstein). Dieser

weist Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit mittleren bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten und Ergiebigkeiten auf. Dort liegen Grundwasservorkommen mit lokaler Bedeutung vor.

### **Bewertung**

#### Bau- und anlagenbedingt:

- Inanspruchnahme v.a. bereits versiegelter und überbauter Flächen
- Hinweis des WWAs, dass es infolge von Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen kann → Anpassung Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFB EG) Schutzvorkehrungen vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation (keine Festsetzung möglich) → Aufnahme unter 3.0 Hinweise zur Vermeidung von Hochwasserrisiken

#### Betriebsbedingt: -

Aufgrund der bestehenden Flächenausprägung sowie der Lage außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten sind keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

## **2.6 Schutzgut Luft und Klima**

### **Beschreibung**

Aufgrund der bestehenden Nutzung stellt der Geltungsbereich keine Flächen mit Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Luftaustausch, sondern eine bereits belastete Fläche dar. Durch die Verlegung der Staatsstraße geht eine Wiesenfläche sowie eine Hecke verloren, welche sich positiv auf die lufthygienische Situation auswirken. Eine lokale Bedeutung für den Luftaustausch ist jedoch nicht zu erkennen.

In der Schutzgutkarte Klima/Luft (LfU 2021) ist das Gewerbegebiet mit der Belastungsstufe 5 bewertet. Diese Stufe beinhaltet Flächen, die bereits heute eine ungünstige bioklimatische Situation aufweisen.

Der Wirkraum Pegnitz wird von Norden über eine lineare Kaltluftleitbahn entlang der westlich gelegenen Fichtenohe versorgt.

### **Bewertung**

#### Bau- und anlagenbedingt:

- Inanspruchnahme v.a. bereits versiegelter und überbauter Flächen → multifunktionaler Ausgleich: Bepflanzung der neu herzustellenden Straßenböschung mit einer Hecke

#### Betriebsbedingt: -

Es ergeben sich **keine Auswirkungen** auf das Schutzgut Luft und Klima.

## 2.7 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

### Beschreibung

Gem. Regionalplan Oberfranken-Ost (5) weist Pegnitz eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Das Gebiet im Nordosten von Pegnitz-Stadt ist jedoch stark geprägt von Gewerbebetrieben (vgl. Pegnitz 2030, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Pegnitz, Teil A – Analyse), welche das Landschafts- bzw. Ortsbild vorrangig prägen.

Der Geltungsbereich liegt zwischen einer Bahnlinie und großflächigen Gewerbeflächen. Der Großteil des Geltungsbereiches wird durch die Staatsstraße, Parkplatzflächen oder Lagerflächen genutzt. Eine landschaftliche Abgrenzung zu den höherwertigen Bereichen im Westen erfolgt durch vorhandene Grüngürtel entlang der Bahnstrecke.

### Bewertung

#### Bau- und anlagenbedingt:

- Inanspruchnahme v.a. bereits versiegelter und überbauter Flächen → multifunktionaler Ausgleich: Bepflanzung der neu herzustellenden Straßenböschung mit einer Hecke
- Erweiterung des Gebäudes → an den Bestand angepasste Festsetzung

#### Betriebsbedingt: -

Der Geltungsbereich liegt zwischen Bahnlinie und vorhandener Bebauung. Hier ist kein erheblicher Eingriff in das Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten. Insgesamt ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten mit Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe sowie einer örtlichen Bauvorschrift, nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Die Planung führt zu keiner Veränderung der Freiraumqualität oder zur Störung bzw. dem Verlust von raumstrukturell wertvollen Bereichen. Es ergeben sich **keine Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Beschreibung

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Boden-, Bau- oder besonders landschaftsprägende Denkmäler sowie Ensembles gem. BayDSchG vor. Ebenfalls finden sich keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gem. BNatSchG.

Südwestlich des Geltungsbereiches besteht eine denkmalgeschützte Güterhalle (D-4-72-175-140). Auf Kap. 2.2 in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### Bewertung

Eine Beeinträchtigung von Kultur- oder sonstigen Sachgütern ist **nicht zu erwarten**.

Gem. Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. Des Weiteren sind Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG zu beachten.

## **2.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter**

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

## **2.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können**

Dieses Kapitel stellt kein Schutzgut im eigentlichen Sinne dar. Es soll die Risiken und damit die möglichen Auswirkungen, die durch Unfälle und Katastrophen von der Änderung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter oder vom Bestand auf die Änderung des Bebauungsplans ausgehen, gesammelt darstellen. Dabei geht es um „Unfälle“ und „Katastrophen“, die über das alltägliche und allgegenwärtige Risiko (z. B. Autounfälle, kleinere Unfälle im Zusammenhang mit der Bauphase) hinausgehen. Auslöser können sowohl natürlichen als auch menschlichen Ursprungs sein.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Geplant ist die Ausweisung als Gewerbegebiet. Konkret beabsichtigt die Firma KSB westlich der bestehenden Gießereihalle ein Erweiterungsbau als Logistikkager (ca. 53m x 18,5m) und ein Erweiterungsbau zur Produktion und zur Nutzung für Büroräume (ca. 36m x 21,7m) (vgl. Kap. 1.1 der Begründung zum Bebauungsplan). Es handelt sich somit um Nutzungen, von denen keine besonderen Risiken ausgehen bzw. zu keinen Risiken führen, welche über die bereits bestehenden Risiken hinausgehenden.

## **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand nicht verändern. Der größte Teil würde weiter als Straßenfläche, Parkplätze und Lagerflächen genutzt werden. Die Wiesenfläche und die Hecke würden erhalten bleiben.

#### 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung/Minimierung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zusammengefasst.

- V = Vermeidungsmaßnahmen
- M = Minimierungsmaßnahmen
- A = Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensation

Einzelne Maßnahmen können sich in ihrer Funktion überschneiden und gleichzeitig verschiedenen Maßnahmenkategorien zugeordnet werden.

Tab. 1: Übersicht der Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen		Wirkung auf Schutzgut						
		Boden	Wasser	Arten- und Lebensräume	Klima / Luft	Landschaft	Mensch	Kultur- und Sachgüter
M1	Nutzung von bereits versiegelten und teilversiegelten Flächen.	X	X	X	X	X		
M2	Reduzierung der Versiegelung durch versickerungsfähige Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen für PKW-Verkehr, soweit damit keine Gefährdung des Grundwassers verbunden ist (vgl. Festsetzung 1.6.3)	X	X		X			
M3	Begrünung und Unterhaltung der unversiegelten Flächen des Gewerbegebietes, Gliederung der Stellplatzanlagen durch Grünflächen und Begrünung der Straßenböschungen (vgl. Festsetzungen 2.1, 2.2 und 2.3)	X	X	X	X	X		
<b>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</b>								
V1	Zeitliche Beschränkung von Rückschnitt- und Rodungsarbeiten vom 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar			X				
V2	Ersatzpflanzung einer Hecke aus heimischen Sträuchern (multifunktionaler Ausgleich)	X		X	X	X		
V3	Stellen eines Reptilienschutzzaunes während der Bauzeit			X				
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>								
A1	Anlage und Entwicklung einer Landschaftshecke (multifunktionaler Ausgleich; extern)	X		X	X	X		

#### Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung von Rückschnitt- und Rodungsarbeiten vom 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar

Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Rückschnitte, Fällungen und Rodungen von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar zulässig. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch den Eingriff

artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung und Schädigung) nicht ausgelöst werden.

#### Vermeidungsmaßnahme V2: Ersatzpflanzung einer Hecke aus heimischen Sträuchern

Die entfallende Hecke ist flächengleich wieder herzustellen. Vorrangig ist sie auf der neu entstehenden Straßenböschung anzulegen. Ist eine flächengleiche Ersatzpflanzung auf der Böschung nicht möglich, ist die ausstehende Heckenpflanzung andernorts nachzuweisen.

Die Maßnahme erfolgt multifunktional mit der Ausgleichsmaßnahme A1. Auf die textliche Festsetzung dieser wird verwiesen.

#### Vermeidungsmaßnahme V3: Stellen eines Reptilienschutzzaunes während der Bauzeit

In den nordwestlich angrenzenden Grünflächen (nördlich der bestehenden Parkplätze / entlang der Bahntrasse; vgl. Umweltbericht), besteht ein potenzielles Vorkommen von Zauneidechsen. Um ein baubedingtes Tötungsrisiko von Zauneidechsen, die während des Bauvorhabens in das Baufeld laufen, zu minimieren, sind bei Bauvorhaben in diesem Bereich während der Aktivitätszeit der Zauneidechsen (Ende März bis Mitte Oktober) Reptilienschutzzäune zwischen dem Baufeld und dem Habitat aufzustellen.

Die Einzäunung ist vor Aktivitätszeit der Zauneidechse aufzustellen und erfolgt durch ortsfeste Kleintierschutz- oder Amphibienzäune (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch). Der Zaun ist dabei wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder auf der Eingriffsabgewandten Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand/Erdreich niedrig abzudecken. Damit wird gewährleistet, dass Zauneidechsen nicht in das Baufeld laufen können.

#### Externe Ausgleichsmaßnahme

Durch die Umverlegung der Amag-Hilpert-Straße entfällt eine ca. vier bis sechs Meter breite Hecke (ca. 195 m<sup>2</sup>). Diese ist multifunktional mit der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V2 umzusetzen. Da eine interne Umsetzung nicht möglich ist, wird die Maßnahme extern über eine Ökokontofläche (Flur-Nr. 739, Gemarkung Troschenreuth) erbracht.

Gem. des Aufwertungskonzeptes werden auf der Ackerfläche (BNT A11) 13.315 m<sup>2</sup> Streuobstwiese (BNT B431), 500 m<sup>2</sup> Hecke (BNT B112) entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze und 327 m<sup>2</sup> Saumstrukturen (BNT K132) entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze hergestellt.

Es werden 195 m<sup>2</sup> im Bereich der Heckenpflanzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ zugewiesen (vgl. Abb. 3 und Tab. 3).

Mit Zuweisung der Ökokontofläche ist die 1. Änderung des Bebauungsplans ausgeglichen.

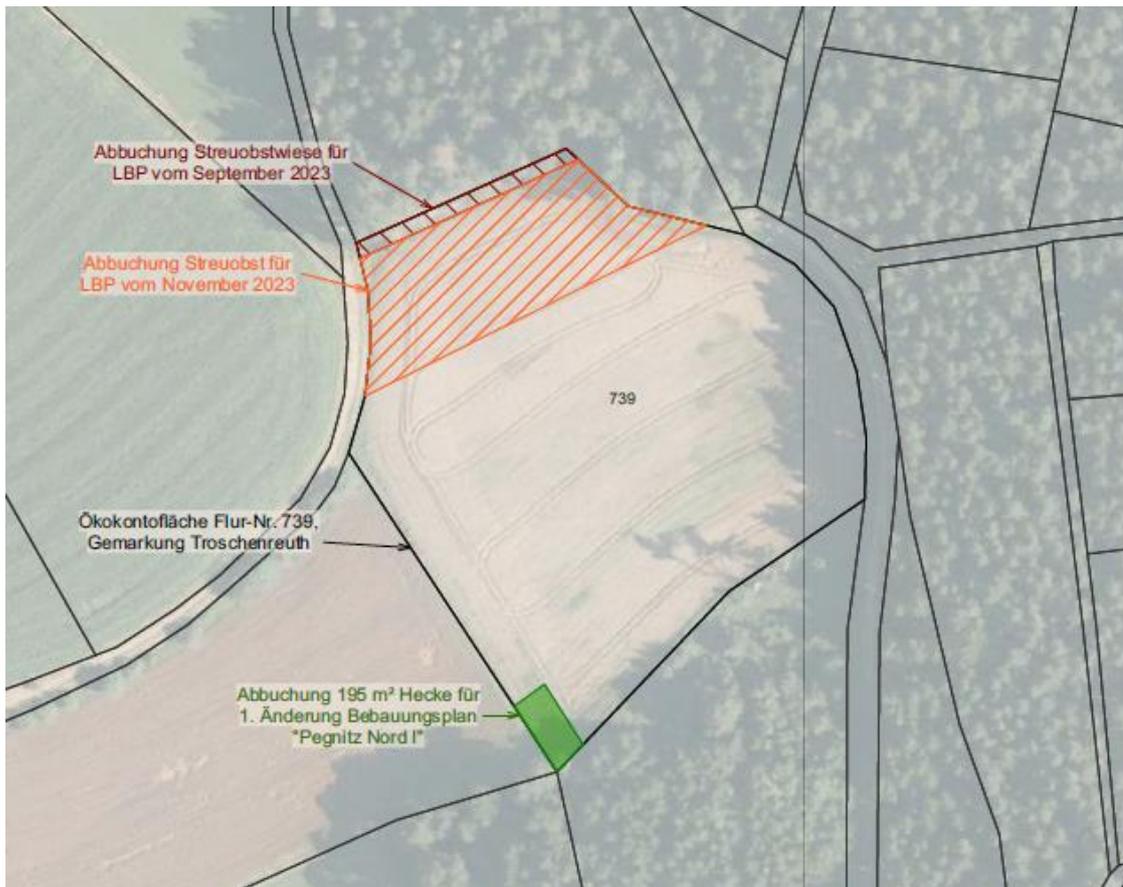


Abb. 3: Lageplan der Ökokontofläche mit Abbuchungen anderer Projekte sowie Verortung der Abbuchung die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans, ohne Maßstab (© Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))

Tab. 2: Bilanzierung Ökokontofläche gesamt

Gesamtwert der Ökokontofläche Fl.-Nr. 739, Troschenreuth								
Bestand			Planung			Aufwertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung gesamt (WP)
BNT Code	BNT Bezeichnung	WP	BNT Code	BNT Bezeichnung	WP			
A11	Acker, intensiv	2	B431	Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	8	6	13.315	79.890
			B112	mesophile Gebüsch mit einheimischen, standortgerechten Arten mittlere Ausprägung	9	7	500	3.500
			K132	Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	8	6	327	1.962
Summe Fläche (m <sup>2</sup> )							14.142	
Summe Aufwertungspotenzial (WP)								85.352

**Tab. 3: Bilanzierung Ökokontofläche bestehende Abbuchungen und verbleibender Wert**

Verwendung der Ökokontofläche Fl.-Nr. 739, Troschenreuth					
Verwendung	Planung		Aufwertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung gesamt (WP)
	BNT Code	BNT Bezeichnung			
Abbuchung Streuobstwiese für LBP vom September 2023	B431	Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	6	252	1.512
Abbuchung Streuobstwiese für LBP vom November 2023	B431	Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	6	2.487	14.922
Abbuchung für 1. Änderung Bebauungsplan "Pegnitz Nord I"	B112	mesophile Gebüsche mit einheimischen, standortgerechten Arten mittlere Ausprägung	7	195	1.365
Verbleibend	B431	Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	6	10.576	63.456
	B112	einheimischen, standortgerechten Arten mittlere Ausprägung	7	305	2.135
	K132	Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	6	327	1.962
				abgebucht	2.934
				verbleibend	11.208
				abgebucht	17.799
				verbleibend	67.553

## 5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Änderung eines Bebauungsplanes im Innenbereich (1990) handelt, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass die Leitfäden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003 / Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) nicht anwendbar sind. Stattdessen ist der Ausgleich über die flächengleiche Ersatzpflanzung der Hecke (ca. 195 m<sup>2</sup>) zu erbringen. Die Heckenpflanzung ist ebenfalls als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme notwendig, sodass diese multifunktional ist.

Aufgrund der schmälere Straßenböschung, die sich wegen der Eigentumsverhältnisse ergibt und des bestehenden Abwasserkanals ergeben sich nur kleine Flächen, die bepflanzt werden könnten. Jedoch hätten diese eine geringe bis keine ökologische Funktion, sodass eine interne Ausgleichsmaßnahme nicht zielführend ist.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, wird der Ausgleich über die Heckenpflanzung auf der Ökokontofläche (Flur-Nr. 739, Gemarkung Troschenreuth) erbracht. Es werden 195 m<sup>2</sup> des Zielbiotops „B112 - mesophile Gebüsche mit einheimischen, standortgerechten Arten mittlere Ausprägung“ der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ zugewiesen. Mit Zuweisung der Ökokontofläche ist der Eingriff ausgeglichen.

## 6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Erweiterung eines Betriebes handelt, ergeben sich keine Alternativen.

## **7 Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des BAYSTUGV (2007) erstellt.

Die Bewertung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens einschließlich der Erheblichkeitsabschätzung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestandes. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die einschlägigen Regelwerke herangezogen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Datenlage war für die Schutzgüter so weit ausreichend, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen sind. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser basiert auf den Angaben der Übersichtsbodenkarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der digitalen Hydrogeologischen Karte (dHK100, 1:100.000, UmweltAtlas Bayern) sowie der geologischen Übersichtskarte (1:200.000, UmweltAtlas Bayern) und der Planungshinweiskarte zur Schutzgutkarte Klima/Luft (LfU, 2021).

## **8 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB dient das Monitoring der Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Dabei ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen bzw. Maßnahmen in Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffs-, bzw. Ausgleichsregelung Gegenstand der Überwachung.

In Bezug auf die festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen einer Durchführungskontrolle die Einhaltung der Festsetzungen zu überprüfen. Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten, weshalb hier ebenso im Rahmen einer Funktionskontrolle/Erfolgskontrolle die dauerhafte Sicherung des Ausgleichs gewährleistet werden kann.

## **9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ umfasst vor allem bereits versiegelte, überbaute und durch bestehende und angrenzende Nutzungen beeinträchtigte Flächen.

Die Planung sieht geeignete Minimierungsmaßnahmen vor, um die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter entsprechend gering zu halten.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sowie der Ersatz einer Hecke als Lebensraum heckenbrütender Vögel (Vermeidungsmaßnahme) werden intern und extern erbracht und tragen zu einem sinnvollen Biotopverbund bei. Insgesamt ist daher von keinen erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die Änderung des Bebauungsplanes auszugehen.

Schutzgut	Baubedingte Wirkung	Anlagebedingte Wirkung	Betriebsbedingte Wirkung	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch	gering	keine	keine	unerheblich
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering	keine	unerheblich
Boden	gering	gering	keine	unerheblich
Fläche	keine	keine	keine	unerheblich
Wasser	keine	keine	keine	unerheblich
Luft und Klima	keine	keine	keine	unerheblich
Landschaftsbild	keine	keine	keine	unerheblich
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	unerheblich

## 10 Quellen

BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR UMWELT (2023): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg  
URL: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (aufgerufen 12.2023).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2023): GeoFachdatenAtlas Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg. URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> (aufgerufen 12.2023).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung, Auflage Januar 2007.

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (2023): BayernAtlas, München, URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> (aufgerufen 12.2023).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN OST (2008): Regionalplan Oberfranken-Ost (5), mit 13. Änderung vom 01.05.2004.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): Planungshinweiskarte zur Schutzgutkarte Klima/Luft.

**AUFGESTELLT**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 12.02.2023, ergänzt am 15.04.2024

---

Anna Roßmanith  
Abteilung Landschaftsarchitektur