

Stadt Wallenfels

Landkreis Kronach

**Teil II Umweltbericht zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
sowie integriertem Grünordnungsplan**

„Nahversorgungszentrum Leutnitztal“

Vorhabensträger:

WS Gewerbebau GmbH
07407 Uhlstädt-Kirchhasel

Vorhabensplaner:

Erhardt Soyk,
Allee 9, 32756 Detmold

Verfasser:

Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	5
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	6
2.1	Schutzgut Fläche	7
2.2	Schutzgut Wasser	8
2.3	Schutzgut Boden.....	9
2.4	Schutzgut Klima / Luft	10
2.5	Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	10
2.6	Schutzgut Mensch.....	14
2.7	Schutzgut Landschaft.....	14
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	15
3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 (j) BauGB	15
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	16
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	16
5.1	Schutzgut Wasser	16
5.2	Schutzgut Boden.....	16
5.3	Schutzgut Klima / Luft	17
5.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	17
5.5	Schutzgut Mensch.....	20
5.6	Schutzgut Landschaft.....	20
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
6	Standortwahl und alternative Planungsmöglichkeiten.....	20
7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	21
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
10	Literaturverzeichnis	26

Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume |
| Anlage 2 | Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:
Ausgleichsumfang / Bilanzierung - Schutzgut Arten und Lebensräume |
| Anlage 3 | Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:
Ausgleichsumfang / Bilanzierung externe Ersatzmaßnahmen
Schutzgut Arten und Lebensräume |
| Anlage 4 | Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:
Bestands- und Maßnahmenplan
Schutzgut Arten und Lebensräume (M 1:500) |
| Anlage 5 | Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:
Lageplan Ersatzmaßnahmen (M1:500, M 1:1.000) |
| Anlage 6 | Naturschutzfachliche Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen
Prüfung (saP) |

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Wallenfels, Lkr. Kronach, liegt in Mitten des Frankenwalds und gehört zur Planungsregion Oberfranken-West. Sie erstreckt sich lang gestreckt entlang des schmalen Tales der Wilden Rodach. Beiderseits des Rodachtals steigen bewaldete Bergrücken etwa 500 - 600 m über NHN empor. Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten von Wallenfels, am Fuße des Silberbergs, welcher ein beliebtes Wandergebiet der umliegenden Örtlichkeit darstellt.

Die Anbindung der Stadt Wallenfels an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die B173 (Naila-Kronach). Diese verläuft unmittelbar südlich des Plangebietes.

Die Stadt Kronach ist ca. 15 km in westlicher Richtung entfernt.

Auf der Fläche des Geltungsbereiches (Flurstück Nr. 1001, Teilflächen der Flurstücke Nr. 1611, Nr. 1000, Nr. 1000/1, Nr. 1001/1 und Nr. 1588/47 in der Gemarkung Wallenfels der Stadt Wallenfels im Landkreis Kronach) soll ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmarkt und dazugehörigem Konzessionär (Bäcker) sowie einem Getränkemarkt entstehen.

Das Plangebiet hat eine Größe - mit Einbindung angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen - von **1,28 ha**.

Durch die neue Nutzungsmöglichkeit soll das Nahversorgungsangebot von Wallenfels gestärkt werden.

Durch die geplante Ausweisung der Vorhabensfläche „Nahversorgungszentrum“ soll dem Bauherrn eine geeignete Baufläche planungsrechtlich gesichert werden. Es wird ein Baufeld mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ausgewiesen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 2,4. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 36,70 m ü.NHN festgesetzt.

Die max. überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Fläche liegt insgesamt bei **3.698 m²**.

Im unmittelbaren Umfeld der Bebauung sind die für den Betrieb notwendigen Zufahrten sowie die Stellplätze angeordnet. Die Fläche für die verkehrliche Erschließung (VE), inkl. Stellplätze, Anlieferung und der Zufahrten sowie für Nebenlagen, liegt bei **5.654 m²**.

Die faktisch vorliegende Grünfläche wird zurzeit planungsrechtlich als Außenbereich bewertet.

Im Süden begrenzt der Kreuzungspunkt B173 mit der Bahnhofstraße bzw. der Straße Hammer und südwestlich der Straßenverlauf der B173 das Planungsgebiet.

Es ergibt sich insgesamt eine unregelmäßige trapezförmige Planungsfläche, die diagonal durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg im Bestand durchquert wird. Dieser Weg wird im Zuge des Vorhabens an den südlichen Rand verlegt, um ein zusammenhängendes Baufeld zu generieren.

Eine naturschutzrechtliche Ersatzfläche für eine bestehende Ausgleichsfläche für den Straßenbau (1986) ist, wird auf dem Flurstück 195 „Hintere Schnaid“ (Gmkg. Schnaid, Stadt Wallenfels) festgelegt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser an die vorhandene Kanalisation angeschlossen wird.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die Stadt Wallenfels ist im Regionalplan Region Oberfranken-West, Teilraum 4 dargestellt.

Es liegt ein in Änderung befindlicher Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1992 vor.

Ein Bebauungsplan für das Vorhabengebiet liegt nicht vor. Daher wird der Vorhaben bezogene Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“, welcher im Vollverfahren aufgestellt wird, erstellt. Es wurden im Rahmen der offiziellen, frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3/1 und 2/2 BauGB Stellungnahmen eingeholt. Das Beteiligungsverfahren wurde im Zeitraum vom 29.04.2024 bis 07.06.2024 durchgeführt.

Der gesetzlich erforderliche Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ erarbeitet.

Es werden folgende Rechtsgrundlagen für die Erstellung des Bebauungsplanes in der zurzeit gültigen Fassung zu Grunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB, Stand 03.11.2017, geä. 20.12.2023)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO, Stand 21.11.2017, geä. 03.07.2023)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV, Stand 04.05.2017, geä. 14.06.2021)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Stand 29.07.2009, geä. 23.10.2024)
- Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG, Stand 25.2.2021)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG, Stand 22.12.2023)
- Bundes-Immissionsschutzgesetzgebung (BImSchG, Stand 17.05.2013, geä. 24.02.2025)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG, Stand 23.02.2011, geä. 04.06.2024)
- Bayer. Waldgesetz (BayWaldG, Stand 22.07.2005, geä. 23.12.2024)
- Bayer. Bauordnung (BayBO, Stand 12.07.2017, geä. 23.12.2024)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG, Stand 25. Februar 2010, geä. 09.11.2021)

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „...sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ (Entwicklungsgebot).

Aus dem in Änderung befindlichen FNP der Stadt Wallenfels ist das Untersuchungsgebiet als Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ dargestellt, so dass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

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 Tierarten.

Dieser Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurde seitens der Planer eine Ortsbegehung in Kombination mit einer Luftbilddauswertung durchgeführt, um die aktuellen Nutzungsmuster und Vegetationsbestände zu erfassen. Anhand der ökologischen und gestalterischen Funktionen wird nachfolgend die aktuelle Bedeutung des Untersuchungsgebietes (UG) abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzungsänderung bewertet.

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch eine Wald- und Wiesenfläche begrenzt. An der nördlichen Planungsgrenze steigt das Gelände kontinuierlich an und geht in einen Streuobstwiese über, ehe der bewaldete Hang des Silberberges beginnt. Im Osten befindet sich der Startpunkt mehrerer Wanderwege (Wanderparkplatz) ins Leutnitztal. Im Westen beginnen die Ausläufer des Waldgebietes Silberberg. Im Süden befindet sich das Tal der Rodach mit der Straßenerschließung.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Grünfläche, die sich vom Fuße des Silberberges bis zur Bundesstraße B173 erstreckt. Da das Gebiet aufgrund der Größe und des Flächenzuschnittes nicht aktiv land- und forstwirtschaftlich genutzt wird, handelt es sich um eine ökologisch interessante Fläche. Es befinden sich im UG zwei nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG kartierte und geschützte Biotope.

Das Plangebiet nördlich des Geh- und Radweges wird durch relativ ebene Hochstaudenfluren verschiedener Ausprägung charakterisiert, in welcher sich auch zusammenhängende größere waldartige Baumgruppen befinden. Markante Einzelbäume (Weiden, Kirschen) durchziehen die Hochstaudenflur bzw. befinden sich Weg begleitend. Vor allem auf dem östlichen Areal dominieren Nasswiesen mit einem Teich mit Graben.

Südlich der Geh- und Radwegtrasse befindet sich eine offene Wiesenfläche, die erhöht über dem Gelände des Radweges bzw. der Straße (B173) liegt. Im Westen schließt sich auf einem kleinen Teilbereich des Plangebietes eine Heckenstruktur (Cornus, Viburnum u. dgl.) an, die parallel zum Geh- und Radweg verläuft.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgen verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in:

Baubedingte Auswirkungen:

hervorgerufen durch die Herstellung des Vorhabens (Gebäude, Erschließung und Infrastrukturen) mit entsprechender Baustellentätigkeit (i.d.R. temporär).

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

hervorgerufen durch die vorgegebene Nutzung des Untersuchungsgebietes (dauerhaft), z.B. Schadstoffemissionen, Verkehrsbelastungen, Lichtemissionen.

2.1 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Das Plangebiet des B-Planes hat eine Flächengröße von insgesamt **ca. 12.775 m²**.

Bebauung

Die bebaubare Fläche ist mit **ca. 2.698 m²** als max. bebaubare Grundfläche festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Es werden **ca. 1.477 m²** als Verkehrsflächen für öffentl. Geh- und Radweg festgesetzt. Geh- und Radwege werden versiegelt sein.

Verkehrliche Erschließung (Nahversorgungszentrum)

Stellplätze, Wege und Zufahrten werden versiegelt und teilweise in die angrenzenden Grünflächen entwässert. Die Fläche beträgt **ca. 5.654 m²**.

Grünflächen

Auf **ca. 576 m²** werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Auf **ca. 2.081 m²** werden Flächen für Anpflanzung und Erhaltung von Grünstrukturen festgesetzt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Weitere zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, z.B. durch Baustellenzufahrten und Lagerplätze, sind derzeit nicht ersichtlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet über die Bahnhofsstraße von Wallenfels aus und über die B173 während der Bauzeit erschlossen werden kann. Es können bereits schon vorhandene Flächen genutzt werden. Sollte dies nicht ausreichen, ist von einer Nutzung der vorhandenen Wiesenfläche im Dreieck zwischen Radweg und B173 auszugehen.

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 zum Teil um Grünflächen und um bereits als Verkehrsflächen genutzte Flächen.

Ergebnis

In Bezug auf das Schutzgut Fläche kommt es zu Umweltauswirkungen durch die Versiegelung und Bebauung mit Gebäuden und Verkehrsflächen im Vergleich zum Bestand zu einer hohen Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Grundwasser:

Hohe Grundwasserstände sind im UG nicht verzeichnet. Die Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros GeoConsult Nordbayern GmbH vom März / April 2024 stellte jedoch einen geringen Grundwasser-Flurabstand fest. Die Versickerungsleistung des Bodens ist gering.

Oberflächenwasser:

Das Gebiet liegt in der Talaue der Wilden Rodach, westlich des Leutnitzbaches (Gew. 3. Ordnung) am Leutnitztal. In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes mündet die Leutnitz in die Wilde Rodach.

Das UG liegt nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Wilden Rodach südlich der B173, jedoch im wassersensiblen Bereich derselben. Östlich fließt die Leutnitz, die in die Wilde Rodach mündet.

Nördlich des vorhandenen Radweges existiert ein in Verlandung befindlicher Teich mit Graben. Die Teichfläche ist vollständig überwachsen. Diese Gewässer sind Bestandteil des Biotops Nr. 5734-1100-000 „Nasswiese nördl. Hammer“. Außerdem ist das erwähnte Biotop Bestandteil einer Ausgleichs- und Ersatzfläche des Ökflächenkatasters (ÖFK-Lfd.-Nr. 196450) für den Straßenbau der B173 im Jahr 1986.

Das UG liegt weder in einem festgesetzten Wasser-, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Auswirkungen

Baubedinge Auswirkungen:

Der künstliche Teich mit Graben muss für die Realisierung der Baumaßnahme zum großen Teil verfüllt und überbaut werden. Dabei kann es zu Verschmutzungen oberflächennahen Grundwassers kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung mit Gebäuden und die Versiegelungen im Bereich der Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkplätze) erhöht sich der Oberflächenabfluss und verringert sich die Grundwasserneubildung. Eine komplette Versickerung auf den Verkehrsflächen ist auf Grund der notwendigen Oberflächenbefestigung für den Lieferverkehrs nicht geeignet. PKW-Stellplätze werden, wo möglich, in die angrenzenden Grünflächen entwässert.

Aufgrund der geringen festgestellten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist eine Versickerung in einem Retentionsbecken nicht möglich.

Ergebnis:

In Bezug auf das Schutzgut Grundwasser kann es zu Umweltauswirkungen durch Verfüllungen und Schadstoffeinträge durch motorisierten Verkehr kommen. Die vorhandenen Oberflächengewässer sind durch die Auffüllung und Überbauung des Feuchtbiotopes fast vollständig betroffen. Es kommt hierbei zu einer mittleren Auswirkung auf das Schutzgut Wasser.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Der Boden nördlich des Radweges ist als Bodenkomplex, vorherrschend als Regosol und Braunerde aus Grus- bis Schuttlehm bis Lehmschutt (Quarzit(schiefer) oder Tonschiefer auf bindigen Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen sowie sedimentären, oft inhomogenen harten Festgesteinen anzusprechen.

Südlich des Radweges finden sich fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment) auf bindigen Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen.

Die Versickerungsleistung ist lt. Baugrundgutachten des Ingenieurbüros GeoConsult Nordbayern GmbH vom März / April 2024 sehr gering.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Die topografische Situation erfordert umfangreiche Auffüllungen und Geländemodellierungen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Bau von Gebäuden und verkehrlichen Erschließungsflächen (GRZ = 0,8) sowie den öffentlichen, versiegelten Verkehrsflächen (gepl. Geh- und Radweg, Grundstückszufahrten) wird eine Fläche von insgesamt ca. 8.789 m² versiegelt. Abzüglich der Bestandsflächen des Geh- und Radweges von ca. 478 m², die nicht entsiegelt werden ergibt sich eine Neuversiegelung von 8.311 m². Die Netto-Neuversiegelung aus der Differenz von Neuversiegelungsfläche und Entsiegelungsfläche des Radweges (ca. 148 m²) ergibt eine Fläche von ca. 8.163 m².

Ergebnis:

Durch die Bebauung mit Gebäuden, die Versiegelungen sowie die Überformung des Geländes sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel bis hoch zu bewerten.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung

Die Region liegt am Übergang vom maritimen zum kontinentalen Klima. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 1,4°C im Winter und 18,4°C im Sommer. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 51 mm und 98 mm (wetterdienst.de: Klima Wallenfels – Station Kronach, abgerufen: 08/2024).

Die Auswertung der Planungshinweis- und der Klimaanalysekarte stellt dar, dass das UG als zugehörig zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem zu werten ist und als Kaltluftproduktionsfläche kleinräumliche Bedeutung besitzt. Die Fließrichtung der Kaltluft erfolgt hauptsächlich in westliche Richtung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Kurzzeitig kann es zu Lärm-, Abgas- und Staubbelastungen während der Bauzeit kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der Bebauung und der großflächigen Versiegelung gehen Flächen für die Kaltluftproduktion verloren.

Lärm- und Abgasbelastungen treten durch Warenanlieferungen mit LKW und durch den Kundenverkehr mit PKW auf. Die Zeiten für die Warenlieferungen und -entladungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch nächtliche Sicherheitsbeleuchtung erhöht sich die Lichtverschmutzung.

Ergebnis:

Das kleinräumliche Klima über den größtenteils versiegelten und befestigten Flächen wird sich gegenüber den Vegetationsflächen des Bestandes erheblich verändern. Die Kaltluftproduktion wird beeinträchtigt. Eine Behinderung des Abflusses der Kaltluft nach Wallenfels ist jedoch nicht gegeben, da sich die Strömungsrichtung hauptsächlich nach Westen entwickelt und von der Bebauung nicht behindert wird. Es kommt zu temporären Belastungen, die nur während der Bauzeit stattfinden. Es ist von Gewerbelärm und nächtlicher Beleuchtung durch die Nutzung auszugehen. Für das Schutzgut Klima / Luft ist insgesamt eine geringe Erheblichkeit festzustellen.

2.5 Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Beschreibung

Im UG liegen folgende gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 39 Art. Bay NatSchG gesetzlich geschützte Biotope:

- 5734-1100-000 – „Nasswiese nördlich Hammer“
- 5734-1097-000 – „Extensivwiese nördlich Hammer“

Das Flurstück Nr. 1001 beinhaltet eine Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd.-Nr. 196450) mit den Entwicklungszielen Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkulturen und Moor.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Biosphärenreservats, FFH-Gebietes, Landschaftsschutzgebietes, Nationalparks, Naturschutzgebietes oder Vogelschutzgebietes.

Pflanzen

Es wurden keine saP-relevanten Pflanzenarten vorgefunden.

Tierarten

Die relevanten Arten wurden während einer Felduntersuchungen am 23.7.2024 und 30.7.2024 durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH aus Bayreuth kartiert und bewertet (siehe Anlage 6: saP).

Folgende relevante Arten wurden nachgewiesen:

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*)

Dieser ist nach FFH-Richtlinie Anhang II und IV geschützt.

Es wurde eine sehr große Population der Art auf der Extensivwiese des Flurstücks Nr. 1588/47 zwischen Radweg und B173, die sehr günstige Habitatstrukturen aufweist, vorgefunden.

Die Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung dieser Wiesenfläche, in erster Linie durch Parkplätze und Fahrwege sowie die Verlegung des bestehenden Radweges nach Süden, führt zu einem fast vollständigen Flächenverlust von ca. 4.345 m² (von ca. 5.100 m² Bestand) der Futterpflanzen (Großer Wiesen-Knopf) und der Wirtstiere (Ameisen und deren Nester), die für den Erhalt und das Vorkommen der Art zwingend notwendig sind. Eine Teilfläche dieses Habitats von ca. 755 m², die durch die Festsetzung im Bebauungsplan vor Eingriffen geschützt ist, bleibt für den Tagfalter erhalten. Die durch den Rückbau des Bestandsradweges gewonnen Flächen zusammen mit angrenzenden Grünflächen (insg. ca. 671 m²) können mit dem verbleibenden Habitat als Gesamtfläche (ca. 1.426 m²) für den Fortbestand eines Teils der Population des Tagfalters erhalten und entwickelt werden.

Insgesamt aber wird es zu einem erheblichen Verlust der Tagfalterpopulation kommen.

Fledermäuse

Aufgrund der hohen Anzahl der im Landkreis lebenden Fledermausarten ist mit einem Vorkommen im UG zu rechnen. An drei Bestandsbäumen befinden sich potentielle Sommer-Quartiere für die Art Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) in Form von 2 abplatzenden Rindenbereichen und 5 Baumspalten.

Vögel

Durch die Maßnahme betroffen sind Baumkronen bewohnende Vogelarten, wie den im UG vorkommenden Stieglitz (*Carduelis carduelis*).

Die ausführliche Beschreibung der Kartierungs- und Analyseergebnisse ist in der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 6: saP) detailliert aufgeführt.

Bestandsermittlung der Biotop- und Nutzungstypen

Gemäß der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV wurden die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) ermittelt und entsprechend ihrer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (Arten und Lebensräume) bewertet. Die Bewertung erfolgt in drei Kategorien: geringe, mittlere und hohe Wertigkeit. Diese Einordnung basiert auf der Wertpunktzuzuordnung (WP) der Biotopwertliste, für die Mittelwerte anzusetzen sind (siehe Tab. 2).

Tab. 1 Wertpunktzuzuordnung

BNT			Beeinträchtigungsfaktor
WP gem. Biotopwertliste	WP gem. Bauleitplanung	Bedeutung	
0 WP	0 WP	ohne	0
1-5 WP	3 WP	gering	0,8
6-10 WP	8 WP	mittel	
11-15 WP	WP gem. Biotopwertliste	hoch	1

Es wurden folgende Flächengrößen entsprechend ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung ermittelt:

- Ohne Bedeutung: 625 m²
- Geringe Bedeutung: 1.700 m²
- Mittlere Bedeutung: 8.141 m²
- Hohe Bedeutung: 1.422 m²
- Ohne Berechnung 897 m²

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs anhand dieser Wertpunktzuzuordnung ergab 77.007 WP.

Durch Planungsfaktoren bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen konnten die WP um 15% des berechneten Ausgleichsbedarfs reduziert werden. Die reduzierte Summe beträgt somit **65.456 WP**.

Die detaillierte Aufstellung zur Ermittlung der BNT und der Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist in Anlage AN 1: Bestandserfassung – Schutzgut Arten und Lebensräume dargestellt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Rodung von zwei Bestandsbäumen (Baum-Nrn. 1 und 3) gehen insgesamt 5 Spalten verloren. Wird auch Baum Nr. 2 gerodet, kommt ein Verlust von 2 abplatzenden Rindenbereichen hinzu. Spalten und Rindenabplatzungen sind potentielle Quartiere für Fledermaus- und Vogelarten und gehen bei Rodung der Bäume vollständig verloren.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Überbauung und Versiegelung des größten Teiles des Flurstückes 1588/47 gehen der Bestand des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) und der Ameisennester als Lebensgrundlage des Tagfalters Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling verloren. Es wird zu einem Verlust eines großen Teils der Population an diesem Standort auszugehen.

Nächtliche Beleuchtung beeinträchtigt nachtaktive Tiere.

Die Ausgleichs- und Ersatzfläche auf Flurstück Nr. 1001 geht durch die Baumaßnahme verloren und kann im Baumfeld nicht wieder hergestellt werden.

Ergebnis

Für die geschützte Art des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ist die Auswirkung hoch. Es ist von einem erheblichen Verlust der Population auszugehen.

Der teilweise oder vollständige Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhequartiere in Baumspalten und unter Rindenabplatzungen für Fledermaus- und Vogelarten ist von mittlerer Erheblichkeit.

Der Verlust von Flächen und Teilbereichen von Biotopen und Flächen des Ökoflächenkatasters stellen eine hohe Erheblichkeit dar.

Insgesamt ist eine hohe Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen festzustellen.

Ersatzmaßnahme „Hintere Schnaid“

Die Ökokontofläche (Ausgleich und Ersatz) auf Flurstück Nr. 1001 geht vollständig verloren. Der derzeitige Zustand sowie die ursprünglich hier für die Kompensation zugrunde gelegte Wertigkeit müssen an anderem Standort wiederhergestellt und kompensiert werden. Die Auswirkungen für die Fläche sind daher hoch. Als Ersatzfläche wird die Flurstücks-Nr. 195, Gmkg Schnaid der Stadt Wallenfels („Hintere Schnaid“) mit zwei bereits renaturierten Teichen herangezogen. Der auf diesem Flurstück vorher vorhandene Naldelforst wurde komplett gerodet. Im Zuge der Straßenausbaumaßnahmen wurden nach der Rodung die topografischen Verhältnisse angepasst und überformt sowie die oben genannten Teiche neu modelliert und begrünt. Die Teiche werden von einem nicht näher bezeichneten Bach gespeist, ihr Ablauf wird in die Thiemitz eingeleitet. Eine Vegetationsschicht hat sich zum Zeitpunkt der Begehung im September 2024 mit Ausnahme der Teichuferböschungen noch nicht entwickelt.

Das Entwicklungsziel ist eine Verzahnung der unterschiedlichen Biotoptypen und Habitate. Dazu werden u.a. bereits vorhandene Brachflächen an der Uferböschung des unteren Teiches durch Heckenpflanzungen ergänzt. Flächige Gras- und Krautfluren bilden den Übergang von den Teichen mit ihren wechselhaft nassen Uferböschungen zu den trockenen, höher gelegenen Arealen, die sich auf den Rodungsflächen entwickeln werden. Gleichzeitig fungieren sie als Saumflächen zu geplanten Heckenstrukturen entlang eines vorhandenen Wanderweges im Westen.

Das Entwicklungsziel wird sich ähnlich dem vom Bau betroffenen Biotop entwickeln und ist daher als Ersatz geeignet.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das geplante Nahversorgungszentrum am nordwestlichen Rand von Wallenfels liegt nicht mehr direkt im unmittelbaren Wohnumfeld. Der entstehende Lärm ist als Gewerbelärm zu beurteilen und entsteht in erster Linie durch den Liefer-, Kunden und Mitarbeiterverkehr.

Östlich des Plangebietes verläuft ein Wirtschafts- und Wanderweg, der das Leutnitztal erschließt. Hier liegt auch ein unbefestigter Parkplatz (Wanderparkplatz) sowie ein Wasserspielfeld. Diese sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

An der Wegekreuzung am bestehenden Netto-Markt kreuzen sich verschiedene Rad- (Wegenetz des Lkr. Kronach, Mountainbike-Tour Rodachtal Nord) und Wanderwege (Leutnitztal-Weg, Lehrpfad Geo-Pfad Silberberg).

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Kurzzeitig kann es zu Lärm-, Abgas- und Staubbelastungen während der Bauzeit kommen.

Die Nutzbarkeit des bestehenden Rad- und Wanderweges ist aufgrund seiner Verlegung während der Bauzeit nicht oder nur beschränkt gegeben.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Der entstehende Gewerbelärm tritt zur Tageszeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr, sowie in der Nacht durch Lieferverkehr auf. Das Immissionsschutztechnische Gutachten belegt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums eintreten werden.

Eine Beleuchtung der Anlage ist aus Sicherheitsgründen notwendig.

Ergebnis

Die Auswirkung des Gewerbelärms auf die in ca. 125 m Luftlinie entfernte Wohnsiedlung Am Reupoldsberg ist als gering einzustufen.

Die Auswirkung der nächtlichen Beleuchtung ist für das Wohngebiet nur von geringer Bedeutung, da es durch Grünflächen mit Gehölzen und Bäumen nach Nordwesten hin abgeschirmt ist.

Die Erholungsfunktionen sind während der Bauzeit eingeschränkt, eine dauerhafte Auswirkung verbleibt nicht, da der Radweg nur in seinem Verlauf dem geplanten Ensemble entsprechend angepasst wird. Die Erlebbarkeit des Naturraumes wird jedoch verringert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt als gering zu bewerten.

2.7 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das UG ist Teil des Naturparks „Frankenwald“, jedoch liegt es nicht im Landschaftsschutzgebiet LSG - 00555.01 "Frankenwald" im Gebiet der Landkreise Hof, Kronach und Kulmbach, welches oberhalb in der Nähe sich anschließt.

Der geschützte Landschaftsbestandteil „Silberberg“ ist nicht von der Baumaßnahme betroffen. Insgesamt ist das Plangebiet mit einer hohen Erholungswirksamkeit zu bewerten (Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern: Landschaftserleben – Erholung).

Das Landschaftsentwicklungskonzept gibt für das Untersuchungsgebiet keine Ziele vor, die der geplanten Entwicklung im Untersuchungsgebiet entgegenstehen könnten.

Es liegt für das Gebiet ein FNP mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 1994 vor.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Die Eingriffe während der Bauzeit wirken sich auf die Topografie aus. Hierbei sind neben der Teichverfüllung auch die Begradigungen für die verkehrlichen Anlagen des Einkaufsmarktes von Bedeutung.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Gebäude fügen sich aufgrund ihrer Höhe von ca. 7,10 m in die angrenzende Gebäudestruktur ein, ohne das Landschaftsbild in erheblichem Maß zu beeinträchtigen. Die vorhandene Gehölzkulisse und die Einsehbarkeit des ansteigenden Geländes wird jedoch durch den Baukörper beeinflusst.

Der Ortsrand wird über den bereits prägenden, langgestreckten Siedlungsraum hinaus geschoben. Die Naturverbindung des bestehenden Wasserspielplatzes und der Startpunkt der Wanderwege ins Leutnitztal (Wanderparkplatz) wird beeinträchtigt, weil diese weiter in den Siedlungsraum hinein verschoben werden.

Ergebnis

Die Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der strukturellen Veränderungen durch den Wegfall eines Großteils der Naturräume vor dem hängigen, landschaftsprägenden Hintergrund als mittel zu bewerten.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Es sind keine Denkmale, Bodendenkmale oder andere Kultur- und Sachgüter von der Baumaßnahme betroffen.

Ergebnis

Eine Auswirkung auf das Schutzgut tritt nicht ein.

3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 (j) BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu berücksichtigen.

Diese Beschreibung soll Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen.

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.

Rechnerisch wurde ein Kompensationsbedarf von **65.456 WP** der flächenbezogen bewertbaren Biotoptypen ermittelt. Durch interne Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche des Baufeldes können **11.569 WP** gewonnen werden. Es verbleibt ein noch zu kompensierender Betrag von **53.887 WP**.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung wird die Nahversorgung der Stadt Wallenfels nicht optimiert.

Die gesetzlich geschützten Biotope und die mit ihnen in Verbindung stehenden Habitate und Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Bläulings gehen bei Nichtdurchführung nicht verloren. Die als Ausgleichs- und Ersatzfläche geführte und unterhaltene Fläche des Ökoflächenkatasters (ÖFK-Lfd.-Nr. 196450) kann ihren Zielen entsprechend weiter entwickelt werden und muss nicht in ihrer Kompensationsaufgabe zusätzlich zu ihrem jetzigen Zustand erneut ausgeglichen werden.

Die Erholungsfunktion der Landschaft wird nicht vermindert.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.1 Schutzgut Wasser

Grundwasser

- Für die Verfüllung des Teichabschnittes sind keine wassergefährdenden Stoffe zu verwenden.
- Der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen durch Verlust von Öl, Trieb- und Schmiermitteln ist durch regelmäßige fachgerechte Kontrolle und Wartung von Baufahrzeugen und -geräten vor Inbetriebnahme zu vermeiden. Es sind Vorsorgemaßnahmen zur sofortigen fachgerechten Entfernung auftretender Verunreinigungen zu treffen.

5.2 Schutzgut Boden

- Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen werden vorzugsweise auf bereits versiegelten, befestigten und/oder auf Flächen mit geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt eingerichtet und nach Beendigung der Baumaßnahme rückgebaut und ggf.

wiederbegrünt. Dies gilt ebenso für Baustraßen. Die Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtungsflächen wird so gering wie möglich gehalten.

- Die Abtragung und Lagerung von Oberboden erfolgt fachgerecht gem. BBodSchG, BNatSchG und die DIN 18.915.
- Abgetragener Oberboden ist auf den geplanten Vegetationsflächen wieder einzubauen und/oder durch Oberboden aus dem gleichen Naturraum zu ergänzen. Oberboden darf nicht befahren werden.

5.3 Schutzgut Klima / Luft

- Störwirkungen durch Staub und Abgase durch Maschineneinsatz sind entsprechend dem Stand der Technik zu vermindern.

5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Vermeidungsmaßnahmen im Planungsumgriff

- V1: Durchführung von erforderlichen Baumfällungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und außerhalb der Reproduktionszeit von Fledermausarten. Fällungen von Gehölzen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.
- V2: Die zu erhaltenen Bestandsgehölze mit ihrem Wurzelraum sowie die festgesetzten Flächen für den Naturschutz sind durch Baumschutzmaßnahmen, Bretter- und Bauzäune während der gesamten Bauzeit abzuzäunen und sichtbar zu kennzeichnen und so vor Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge und -maschinen zu schützen. Das gilt sowohl für Einzelgehölze als auch für die in das Planungsgebiet des Bebauungsplanes hineinreichenden Ränder des vorhandenen Laub(Misch)waldes im Nordwesten, welcher im Bebauungsplan gekennzeichnet ist.
- V3: Für die nächtliche Beleuchtung werden Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von ca. 2.700 bis maximal 3.000 Kelvin eingesetzt. Die Beleuchtung erfolgt nur auf den sicherheitsrelevanten Flächen der Gehwege und Fahrbereiche ohne darüberhinausgehende Streuung. Blendende Fassadeneffekte werden vermieden.
- V4: Die im Bebauungsplan als zu erhaltenen Brachflächen festgesetzten Areale sowie das unmittelbar an das Baufeld grenzende Flurstück Nr. 1000/1 (Hauptpopulation des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings) sind während der Bauzeit unbedingt mit Bauzäunen abzuzäunen und zu sichern, um ein Befahren oder eine Nutzung als Lager zu vermeiden. Die Zäune sind regelmäßig zu kontrollieren.

CEF-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs

- CEF1: Aufhängen von insgesamt 7 Stk. Flach- Nistkästen in Bäumen für Fledermausarten, möglichst in der Nähe des Eingriffsortes, als Kompensation für den Verlust von 5 Baumspalten und 2 abplatzenden Rindenbereichen.
- CEF2: Umsiedlung von Futterpflanze Wiesenknopf und Ameisen-Nestern durch Versetzen von Oberboden (Wiesensoden) im Frühjahr 2026 in die Rückbaufläche des Bestandsradweges sowie in die Flächen der Flurstücke Nr. 1584 und 1590 (Ersatzmaßnahme II) und Begleitung der Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung.
- CEF3: Langfristige Sicherung bestehender Wiesenbewirtschaftung (Ziel: eine frühe Mahd (Mitte Mai bis Anfang Juni) und eine späte Mahd (ab Mitte September) bei

vorhandenen Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Rodachtal, im Leutnitztal oder im Tal der Wilden Rodach, auf die Lebensraumansprüche des Ameisenbläulings hin, durch langfristige (mind. 20 Jahre) vertragliche Bewirtschaftungsvereinbarungen. Gesamtfläche zur Kompensation des Populationsverlustes beträgt ca. 1,1 ha (ein Dreifaches des Eingriffs).

- CEF4: Monitoring der beiden Maßnahmen CEF2 und 3 in den Jahren 1, 2, 3 und 5 nach Durchführung der Maßnahme.

Für die CEF-Maßnahmen 2 bis 4 steht auf den Flurstücken Nr. 2235 und 2237 bis 2240 eine zusammenhängende Wiesenfläche (Biotop Nr. 5735-1005-000 „Nasswiese südwestlich Schnappenhammer“) mit einem Anteil artenreichen Extensivgrünlandes zur Verfügung. Die Gesamtflächengröße beträgt 14.415 m². Eine Aufwertung ist aufgrund der bereits bestehenden Biotopeinordnung nicht möglich. Zur Herstellung der Habitatsfläche ist der Große Wiesenknopf in den Randbereichen der Wiese anzusäen. Ein Umsetzen von Ameisennestern ist im Rahmen dieser Maßnahme nicht notwendig. Die Schnittmaßnahmen sind gem. CEF 3 durchzuführen, wobei der erste Schnitt bis Mitte Juni zu erfolgen hat. 5 bis 25 % der Wiese sind als Altgrasbestand zu erhalten und werden nur 2-jährig gemäht (sehr nasse Bereiche müssten dann nicht jährlich gemäht werden). Alternative zur Mahd ist eine extensive Rinderbeweidung ohne Zufütterung möglich. Die Beweidungszeiten sind dann analog denen der Mahd einzuhalten.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungumgriffs

Ersatzmaßnahme I.

Für den Ersatz der vorhandenen Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd.-Nr. 196450) auf dem Flurstück Nr. 1001 wurde eine Teilfläche von insgesamt ca. 1.000 m² im Norden des Flurstücks Nr. 195 in der Gemarkung Schnaid der Stadt Wallenfels, zwischen Hintere Schnaid und Lorchenmühle festgelegt. Zwei vorhandene Teiche mit Uferbewuchs wurden bereits angelegt. Die noch aufwertbare Fläche beträgt ca. 723 m². Die hier bereits vorhandenen Lebensraumtypen stellen eine gute Grundlage für die Entwicklung der Ersatzfläche dar. Hier können **7.251 WP** durch Aufwertung erzielt werden.

Ersatzmaßnahme II.

Auf den Flurstücken Nr. 1584 und 1590 in der Gemarkung der Stadt Wallenfels in ca. 700 m Entfernung vom Bau Feld, kann eine vorhandene Fläche des Straßenbegleitgrüns aufwertet und gleichzeitig durch Umsiedlungsmaßnahmen von Futterpflanzen und Wirtstieren (s. CEF 2) und Pflegemaßnahmen (jährliche Mahd ab Mitte September) für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling als Habitatsfläche hergestellt werden. Die räumliche Nähe zum Eingriffsort ist ein begünstigender Faktor. Die aufwertbare Fläche beträgt ca. 3.410 m² mit einer möglichen Aufwertung von **17.050 WP**.

Ersatzmaßnahme III.

Auf dem Flurstück Nr. 1818 in der Gemarkung Wallenfels besteht eine Hangfläche eines gerodeten Fichtenforstes mit bereits eingetretener Verbuschung, der für die Pflanzung und Entwicklung eines Laubmischwaldes geeignet ist. Die geeignete Fläche beträgt **ca. 11.000 m²**. Die in Absprache mit dem Forst vorgeschlagene Hauptbaumart ist Traubeneiche in Verbindung mit der Nebenbaumart Hainbuche und in Randbereichen Wildobst und Waldmäntel. Der Waldrand entlang des Forstweges sollte einen lichten Baumbestand aufweisen. Die konkrete waldbauliche Beurteilung, z.B. die Baumartenauswahl

erfolgt über den Forst (AELF-Abteilung Forsten). Für die Unterstützung und Erhöhung der Biodiversität (über einen Wirtschaftswald hinausgehend) sind Biotopbäume auszuweisen und Totholzinseln abseits der Wege zu belassen, bzw. herzurichten. Diese bieten wichtigen Lebens- und Entwicklungsraum für totholzabhängige Arten. Die Aufwertung erbringt **33.000 WP**.

Dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt ein differenziertes Konzept zum Ausgleich unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde.

Neben dem Erhalt von Bestandsgehölzen werden Neupflanzungen von 21 Stück Einzelbäumen (6 Stk. I. Ordnung, 15 Stück II. Ordnung) und Heckenpflanzungen festgesetzt.

Die Berechnung des Kompensationsumfanges und des Ersatzes sind in den Anlagen AN 2 bis AN 3 (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Ausgleichsumfang und Bilanzierung - Schutzgut Arten und Lebensräume) aufgeschlüsselt, sowie in den Anlagen AN 4 und AN 5 (Lagepläne) grafisch dargestellt.

Tab. 2 Maßnahmenübersicht

Maßnahme	Kurzbeschreibung	Umfang
CEF-Maßnahmen (Flur-Stk. Nr. 2235 + 2237 bis 2240 / Flur-Stk.-Nr. 1590+1584)		
CEF1	Aufhängen von Vogelnist- und Fledermauskästen	7 Stück
CEF2	Umsiedlung von Futterpflanzen und Ameisennestern (Zielart: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling)	--
CEF3	Langfristige Sicherung durch Wiesenbewirtschaftung	1,93 ha
CEF4	Monitoring CEF2 und CEF3	1,93 ha
Vermeidungsmaßnahmen		
V1	Bauzeitenregelung für Gehölzschnittmaßnahmen	--
V2	Gehölzschutzmaßnahmen	--
V3	Maßnahmen zum Schutz vor Lichtverschmutzung	--
V4	Schutzmaßnahmen (Schutzzaun) für Flächen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings	--
Ausgleichsmaßnahmen (Plangebiet)		
A1	Pflanzung / Wiederherstellung von Hecken und Gebüsch	ca. 1.007 m ³
A2	Ansaat und Entwicklung von Extensivgrünland	ca. 671 m ²
A3	Pflanzung von Einzelbäumen (I.+II. Ordnung)	21 Stk.
Ersatzmaßnahmen (extern)		
Ersatzmaßnahme I. (Flur-Stk.-Nr. 195, Hintere Schnaid)		
E1	Pflanzung von Hecken und Gebüsch	ca. 410 m ²

E3	Pflanzung von Einzelbäumen (II. Ordnung)	4 Stk.
E4	Ansaat und Entwicklung von Staudenfluren und Säumen	228 m ²
E6	Ansaat Straßenbegleitgrün	ca. 85 m ²
Ersatzmaßnahme II. (Flur-Stk.-Nr. 1590+1584)		
E2	Extensivierung von Straßenbegleitgrün und Entwicklung von Extensivgrünland	ca. 3.410 m ²
Ersatzmaßnahme III. (Flur-Stk.-Nr. 1818)		
E5	Pflanzung und Entwicklung von Laub(Misch)wald und Waldmänteln	11.000 m ²

5.5 Schutzgut Mensch

- Die Verminderung des Gewerbelärms erfolgt durch die Beschränkung der Öffnungszeiten von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr und der Lieferzeiten von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Diese Regelungen werden im Durchführungsvertrag berücksichtigt.
- Blendwirkungen durch Fahrzeuge auf Wohngebiete treten nicht ein. Sind Fassaden- und Werbebeleuchtung und eine nächtliche Beleuchtung der Außenanlagen (Sicherheitsbeleuchtung) unbedingt notwendig, so ist diese nach unten ohne weiter reichende Streuung ausgerichtet, um Blendwirkung zu vermeiden und um die Lichtverschmutzung zu verringern. Die Auswirkung nächtliche Beleuchtung auf das Wohngebiet wird durch die trennende Gehölzstruktur im Osten minimiert.
- Der Rad- und Wanderweg wird zwar in seinem Verlauf verändert, bleibt aber als solcher bestehen und die Erholungswirksamkeit wird wieder hergestellt.

5.6 Schutzgut Landschaft

- Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 7,10 m festgesetzt, sodass sich das Gebäude in die vorhandene Gebäudestruktur einordnet und das Landschaftsbild nur geringfügig beeinträchtigt.
- Werbeanlagen, welche sich auf das Landschaftsbild auswirken können, werden nur im sinnvollen und verhältnismäßigen Rahmen gestaltet und eingesetzt.
- Die Freiflächen, welche nicht für Bebauung oder die Verkehrsnutzung benötigt werden, werden begrünt. Entlang der Anlagezäune werden Hecken, Gebüsch und Bäumen bepflanzt.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Es sind keine Denkmale, Bodendenkmale oder andere Kultur- und Sachgüter von der Baumaßnahme betroffen. Entsprechende Maßnahmen müssen nicht getroffen werden.

6 Standortwahl und alternative Planungsmöglichkeiten

Folgende Überlegungen wurden bei der Standortentscheidung berücksichtigt:

- Es handelt sich um einen bereits voll erschlossenen Standort (Netto-Markt gegenüber des Plangebietes) und mit guter verkehrlicher Anbindung, auch für überörtliche Kundschaft.
- Das Plangebiet liegt am Ortsrand mit vorhandener gewerblicher Ausprägung. Mögliche Wohnnutzung wird nicht beeinträchtigt.
- Ein- und Ausfahrten zur Bundesstraße B173 sind nur im Südosten Wallenfels sowie im Plangebiet vorhanden. Der Standort liegt an einer Bundesstraßenzufahrt.
- Die langgestreckte sowie sehr schmale und zudem kleinteilige Siedlungsstruktur von Wallenfels, begründet durch den engen Talraum, bietet kein ausreichendes Platzangebot mit der notwendigen Flächengröße für alternative Standorte.

7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen ist besonders die Ausgleichbarkeit beachtet worden. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Umweltauswirkungen wird als hoch eingeordnet. Der Ausgleichsbedarf sowie der Kompensationsumfang wurden anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Es fanden zwei Ortsbegehungen seitens der Verfasser im August 2024 statt. Weiterhin wurden Kartierungen und Bewertungen geschützter Tierarten im Juli 2024 durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH aus Bayreuth durchgeführt.

Für die Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser wurde eine gesondert durchgeführte Baugrunduntersuchung herangezogen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere auf den Immissionsschutz (Lärm) wurde sich an der DIN 18005-1 orientiert. Es wurde durch die Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches maßgeblich in die Bauleitplanung einfließt.

Tab. 3 Übersicht der Medien zur Beurteilung und Analyse der Schutzgüter

Information	Quelle	Stand / Anmerkung
Objektplanung	Erhard Soyk, Dipl. Ing. Architekt, Allee 9, 32756 Detmold	seit August 2024
Bebauungsplan	Enderweit+Partner GmbH, Mühlenstr. 31, 33607 Bielefeld	Seit April 2024
Luftbilder	BayernAtlas: Basiskarten Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung	August 2024
Biotop- und Nutzungstypen	Landschaftsarchitekturbüro Susanne Augsten Kartierung vor Ort	August 2024

Schutzgebiete, geschützte und sonstige Biotope	FIN-Web LfU: Landesamt für Umwelt	
Kartierung geschützter Tiere (Dunkler Wiesenknopf-Bläuling)	Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH Richard-Wagner-Str. 65, 95444 Bayreuth	Juli 2024
Denkmaldaten	BayernAtlas: Planen und Bauen – Denkmaldaten Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung	
Geologie / Bodenkunde	Baugrundgutachten: Ingenieurbüro GeoConsult Nordbayern GmbH UmweltAtlas Bayern: Bodenkundliche Karten – Bodenfunktion / Bodenübersichtskarte 1:25.000 LfU: Landesamt für Umwelt BayernAtlas: Geologie/Boden – Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung	März/April 2024 August 2024
Wasser / Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche	UmweltAtlas Bayern: Bodenkundliche Karten – Gewässerbewirtschaftung/ Naturgefahren LfU: Landesamt für Umwelt	August 2024
Klima / Luft	Wetterdienst.de (https://www.wetterdienst.de/) Abschlussbericht Landesweite Schutzgutkarte Klima / Luft für die Landschaftsrahmenplanung LfU: Landesamt für Umwelt Schutzgutkarte Klima/Luft 1:500.000: Planungshinweiskarte Schutzgutkarte Klima/Luft 1:500.000: Klimaanalysekarte (Bestandssituation) LfU: Landesamt für Umwelt	August 2024 Oktober 2021

Mensch, Erholung und Landschaft	Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Beratende Ingenieure: Immissionsschutz - Bauphysik – Akustik Landshut	Mai 2025
	Rad- und Wanderwege: BayernAtlas: Freizeit in Bayern – Wander- und Radwege Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Landschaftserleben – Erholung (Planungsbüro Dipl.-Ing. P. Blum, Freising)	August 2024

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.

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

Mögliche Beeinträchtigungen der Hydrogeologie sowie klimatische und lufthygienische Auswirkungen können nicht näher quantifiziert werden.

8 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 einschließlich der biologischen Vielfalt:

- Ein Monitoring der beiden vorgezogenen Maßnahmen CEF2 und CEF3 ist in den Jahren 1, 2, 3 und 5 nach Durchführung der Maßnahme unbedingt notwendig, um die Entwicklung der Nahrungspflanzen und Wirtstiere zu garantieren und die Population des Dunkeln Wiesenknopf-Ameisenbläulings auf der Ersatzfläche sicherzustellen.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen sind regelmäßig zu kontrollieren. Dazu ist eine Anwuchskontrolle im 1. Jahr nach der Pflanzung durchzuführen. Zusätzlich ist die Jungbaumpflege durch den Vorhabensträger abzusichern, d.h. es

ist eine gesunde Entwicklung (durchgängiger Leittrieb, Kronenaufbau) des Baumes sicherzustellen. Eine weitere Kontrolle erfolgt im 5. Jahr nach Pflanzung.

- Bei Heckenpflanzungen ist die Kontrolle über das Anwachsen der Pflanzung erforderlich. Durch die Festschreibung von standortgerechten Pflanzen im Bebauungsplan ist eine pflegeleichte Pflanzung bereits sichergestellt.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wallenfels beabsichtigt die Ausweisung eines Nahversorgungszentrum im Nordwesten der Stadt.

Zu diesem Zweck ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ mit integriertem Vorhabens- und Erschließungsplan sowie integriertem Grünordnungsplan notwendig, womit ein Baurecht auf dieser Fläche geschaffen werden soll.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt und umfasst das Flurstück Nr. 1001, sowie die Teilflächen der Flurstücke Nr. 1611, Nr.1000, Nr. 1000/1, Nr. 1001/1 und Nr. 1588/47 in der Gemarkung Wallenfels der Stadt Wallenfels im Landkreis Kronach und besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,28 ha.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist nicht von Gebäuden bebaut. Ein Geh- und Radweg durchquert den Planungsraum.

Der wesentlichste mit dem Projekt verbundene Eingriff ist die vorgesehene Bodenversiegelung einhergehend mit dem Wegfall von Lebensräumen, insbesondere von gesetzl. geschützten Biotopen. Für den Wegfall von Lebensräumen geschützter Arten (hier: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) ist ein Ersatz in dreifacher Flächengröße bezogen auf die Eingriffsfläche erforderlich (ca. 1,1 ha).

Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in Form von Eingrünungen, bestehend aus heimischen Pflanzarten und der Verwendung geeigneter Materialien, sowie dem erforderlichen Ersatz für die geschützten Biotopflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Es wurde rechnerisch ein **Kompensationsbedarf 65.456 WP** ermittelt. Auf der Planungsfläche können durch **Ausgleichsmaßnahmen 11.569 WP** erzielt werden. Durch externe **Ersatzmaßnahmen** können **insgesamt 57.301 WP** generiert werden.

Es werden Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs durch die Schaffung von Naturräumen und den Erhalt von extensiven Wiesenflächen für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie Waldbestand festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches werden Ersatzmaßnahmen zur Kompensation sowie zur Schaffung neuen Lebensraumes für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling durchgeführt.

Alle naturschutzfachlichen Maßnahmen sind zeitlich im Rahmen der Erschließung durchzuführen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und ergänzt.

Tab. 4 Übersicht der Erheblichkeit auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere bis hohe Erheblichkeit

Wasser	mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	hohe Erheblichkeit
Klima	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit
Landschaft	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

aufgestellt:

Naila, am 28.08.2025


SUSANNE AUGSTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR VON SUSANNE AUGSTEN
ERBSBUHL 10 • 05119 WALLFELS
info@susanneaugsten.de
Augsten Landschaftsarchitektur
Susanne Augsten, Landschaftsarchitektin

10 Literaturverzeichnis

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern / Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, 2. Auflage Januar 2007

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). 28.02.2014

Bayerisches Staatsministerium des Innern: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4). Ausgabe 1999. 1.02.2000. AllMBI. S. 100

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV). (GVBl. S. 517) BayRS 791-1-4-U (§§ 1-24). 07.08.2013

Bundesgesetzblatt Teil 1: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009. letzte Änderung 23.10.2024

Bundesgesetzblatt Teil 1: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 01.03.1999. letzte Änderung 25.02.2021

DIN 18915:2018-06: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten. 06.2018

DIN 18920:2014-07: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. 07.2014

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung – Geoportal und BayernAtlas

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=ba&lang=de&bgLayer=atkis&catalog-Nodes=11> (Stand: August 2024)

Bayerisches Landesamt für Umwelt – UmweltAtlas Bayern

<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de> (Stand: August 2024)

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Planungsbüro Dipl.-Ing. P. Blum, Freising, 2013: Karte Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Landschaftserleben – Erholung

https://www.lfu.bayern.de/download/natur/schutzgutkarten/labibay_erholung_bay.pdf (Stand: August 2024)

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Planungsbüro Dipl.-Ing. P. Blum, Freising, 2013: Karte Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Schutzgut Landschaftsbild

https://www.lfu.bayern.de/download/natur/schutzgutkarten/labibay_landschaftsbild_bay.pdf

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Schutzgutkarte Klima/Luft 1:500 000 – Klimaanalysekarte (Bestandssituation), Oktober 2021

https://www.lfu.bayern.de/download/natur/schutzgutkarten/kak_bestand.pdf

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Schutzgutkarte Klima/Luft 1:500 000 – Planungshinweiskarte, Oktober 2021

<https://www.lfu.bayern.de/download/natur/schutzgutkarten/planungshinweiskarte.pdf>

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Schutzgutkarte Klima/Luft 1:500 000 – Nächtliche Kaltluftproduktion, Oktober 2021

https://www.lfu.bayern.de/download/natur/schutzgutkarten/naechtlische_kaltluftproduktion.pdf

Wetterdienst.de - Wetter- und Klimaberatung.

https://www.wetterdienst.de/Deutschlandwetter/Wallenfels_Oberfranken/Klima/ (Stand: Mai 2025)