

UMWELTBERICHT

zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 27.10.2025

Anlage 1

VORHABEN

Bebauungsplan
„Bronn/Ziegelhütte“

LANDKREIS

Bayreuth

VORHABENSTRÄGER

Stadt Pegnitz
Hauptstraße 37
91257 Pegnitz

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 27.10.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung	7
2.1	Schutzwert Mensch	8
2.2	Schutzwert Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
2.3	Schutzwert Boden	15
2.4	Schutzwert Fläche	17
2.5	Schutzwert Wasser.....	18
2.6	Schutzwert Luft und Klima.....	20
2.7	Schutzwert Landschaftsbild.....	21
2.8	Schutzwert Kultur- und Sachgüter.....	22
2.9	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzwerte.....	23
2.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können	23
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung...	23
4.	Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
5.1	Eingriffsbilanzierung	24
5.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	29
5.3	Ausgleichsmaßnahmen	30
5.4	Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring	31
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	32
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
8.	Quellen.....	33

1. Planungsgrundlagen

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes 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 Gemeindegebiets 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.

Im Ortsteil Bronn der Stadt Pegnitz befinden sich am westlichen Ortsrand im Bereich „Ziegelhütte“ mehrere Gewerbetriebe mit dazugehörigen Betriebsleiterwohnungen. Für den Bereich wurde bisher aber noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Nun beabsichtigen in diesem Bereich zwei örtlich ansässige Unternehmer bauliche Erweiterungen / Entwicklungen auf ihren Grundstücken vorzunehmen. Aufgrund der über Jahrzehnte gewachsenen Entwicklung der Ortsrandlage zu einem Mischgebiet und einer z.T. baurechtlich unklaren Situation, wurde daher seitens der Behörden die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefordert. Dieser soll die bestehenden Strukturen baurechtlich erfassen sowie die baurechtlichen Grundlagen für die geplante und künftige gewerbliche Entwicklung vorgeben.

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan in Teilen vom vorliegenden Bebauungsplan abweicht, ist im Zuge ebenso eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die am südwestlichen Ortsrand von Bronn befindliche Bebauung entlang der Straßen „Am Königskopf“ und „Ziegelhütte“ und somit eine Fläche von rund 3,7 ha. Im Norden und Nordwesten wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B2 begrenzt. Im Südwesten bzw. Süden schließen sich der örtliche Sportplatz und

landwirtschaftliche Flächen an. Im Südosten / Osten grenzen Felsen des Naturdenkmals „Dolomitfelsen Königskopf“ (gleichzeitig Geotop Nr. 472R058) und die Ortsbebauung von Bronn an.

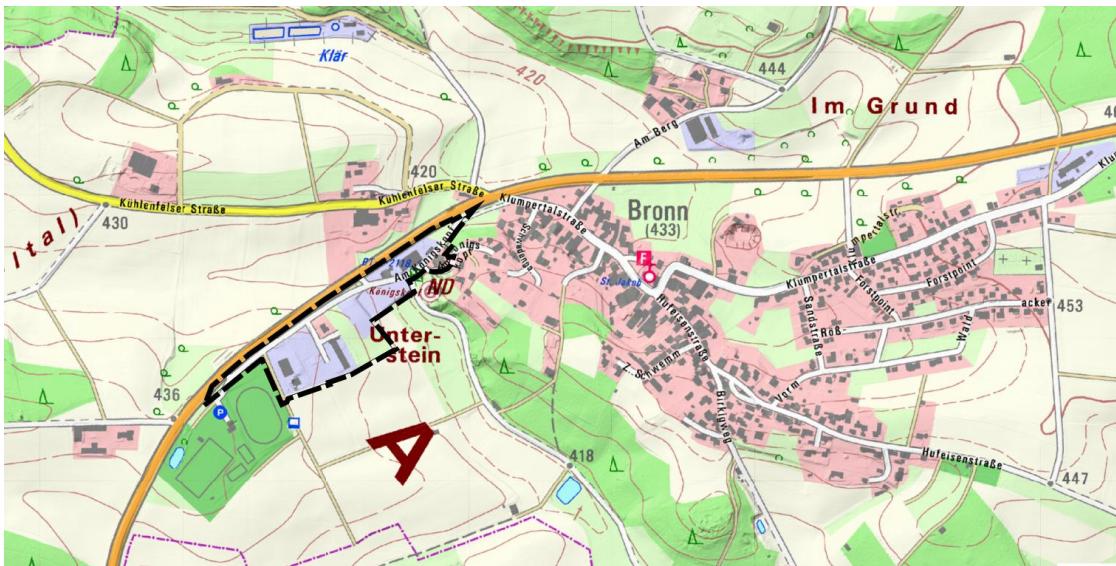


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb des OT Bronn, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung; EuroGeographics)

Grundlage für die Umweltprüfung und den Umweltbericht bildet der Bebauungsplan „Bronn/Ziegelhütte“ in der Fassung des Entwurfs vom 27.10.2025, mit Plan und Begründung.

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

Die gesetzlichen Grundlagen der Landschaftsplanung sind im Wesentlichen im Bundesnaturschutzgesetz (BNATSG) formuliert. Darüber hinaus finden sich Berührungspunkte mit weiteren Fachgesetzen (v.a. BAUGB, BBODSCHG, BIMSCHV, BAYNATSG, WHG, BIMSCHG, BAYWG und BAYDSCHG). Des Weiteren sind die übergeordneten Fachpläne zu berücksichtigen.

1.2.1 Umweltbezogene Planungsvorgaben

Regionalplan

Das Untersuchungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Bronn. Der Ortsteil Bronn wiederum liegt etwa 6 km südwestlich von der Kernstadt Pegnitz im Landkreis Bayreuth. Laut dem Regionalplan Oberfranken-Ost (5) (REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN-OST), der die bayernweit geltenden Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms räumlich und inhaltlich konkretisiert, liegt das Mittelzentrum Pegnitz im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Im Westen grenzt an das Untersuchungsgebiet unmittelbar ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet an. Im Norden ist nach etwa 60 m Entfernung das

Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" ausgewiesen. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Abgrenzungen.

In der Regionalplanung sind des Weiteren folgende Ziele bezüglich Natur und Landschaft formuliert worden:

- Kapitel B I Natur, Landschaft und Erholung, Pkt. 1 Landschaftliches Leitbild, Ziffer 1.1

(G) In der Region soll das vielfältige und abwechslungsreiche Nebeneinander verschiedener Natur- und Kulturlandschaften erhalten und harmonisch weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Lebensgrundlagen der Region zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der heimischen Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle konkurrierenden Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden. Die verschiedenen Ökosystemleistungen sollen gesichert und gestärkt werden.

→ Die Flächen im Plangebiet sind bereits größtenteils bebaut und der gewerblichen Nutzung zugeführt. Zur Einbindung in die Natur und das Landschaftsbild und zur Schaffung neuer Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt soll eine Randeingrünung im Süden des Plangebietes festgesetzt werden.
- Kapitel B I Natur, Landschaft und Erholung, Pkt. 2 Freiraumsicherung, Ziffer 2.5 Geotope

2.5.1 (Z) Besonders wertvolle Geotope in der Region sind zu erhalten, zu sichern und zu pflegen.

→ In das südöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Geotop Nr. 472R058 Dolomitfelsen „Königskopf“ wird nicht eingegriffen.
- Kapitel B I Natur, Landschaft und Erholung, Pkt. 3 Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft, Ziffer 3.1 im Siedlungsbereich

3.1.2 (G) Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparken und Fremdenverkehrsgebieten der Region, sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.

→ Es wird eine Randeingrünung am südlichen Rand des Mischgebietes mit Strauchhecken zur Einbindung in die Landschaft festgesetzt.
- Kapitel B II Siedlungswesen, Pkt. 1 Siedlungsstruktur, Ziffer 1.8

Bei der Siedlungstätigkeit soll in den Naturparken der Region in besonderem Maß auf das Landschaftsbild sowie die Belastbarkeit des Naturhaushalts geachtet werden.

→ Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird am südlichen Rand des Mischgebietes eine Randeingrünung mit Strauchhecken festgesetzt.

Neben den Zielen und Vorgaben der Regionalplanung wurde ebenso das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Oberfranken-Ost für die Entwicklung der Festsetzungen berücksichtigt. Die schutzgutbezogene Bestandsbewertung sowie die hieraus entwickelten Maßnahmen zum Erhalt und der Entwicklung, werden nachfolgend in Kapitel 2 unter den jeweiligen Schutzgütern beschrieben.

Flächennutzungsplan

Für das Gebiet besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000, der im Parallelverfahren angepasst werden muss (17. Änderung). Die entsprechenden Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans vom 20.10.2022 zu entnehmen.

Biotopkartierung Bayern

In der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Biotope kartiert. Im Südosten, im Bereich des Naturdenkmals „Dolomitfelsen Königskopf“ befindet sich direkt angrenzend an den Geltungsbereich das Biotop mit der Nr. 6234-0121-001 „Felsheiden und Kalkmagerrasen südwestlich von Bronn“. Die Biotopfläche wird wie folgt beschrieben:

„Zwei Teilflächen am Ortsrand von Bronn in einer weitgehend ausgeräumten, intensiv genutzten Landschaft.

TF .01: Kleines Dolomitfelsmassiv am Ortsrand; im Norden Gärten, dazwischen kleines Kiefernwäldchen mit Fiederzwenken im Unterwuchs; unterhalb der Felsen Grill- und Spielplatz. Die Felsen (ca. 10m hoch) fallen steil ab. Sie sind voll besonnt. Im Osten werden sie niedriger und flacher und laufen hier am Unterrand der Geländestufe in kleinen Magerrasen aus. Auf den Felsen wachsen in Spalten und Ritzen typische Felsheiden mit Weißem Mauerpfeffer, Bleichem Schwingel, Streifenfarnen und Blaugras. Auf den Felsköpfen wachsen Magerrasen mit viel Sonnenröschen, Thymian, Schillergras und Schafschwingel.“

Der Bebauungsplan sieht keine Eingriffe in das angrenzende Biotop vor.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Im Nordosten in ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Da sich dieses außerhalb des Geltungsbereichs befindet, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Weitere Schutzgebietsausweisungen gemäß BNatSchG i. V. m. BayNatSchG liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit „Fränkische Alb“, dort innerhalb der Naturraum-Einheit „Nördliche Frankenalb“. Die potenziell natürliche Vegetation wird im Untersuchungsgebiet als „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ beschrieben. Aus diesen Angaben erschließen sich die zu verwendenden Pflanzenarten sowie das Saatgut, welches gemäß § 40 BNatSchG in freier Natur ausgebracht werden darf. Für das vorliegende Vorhaben sind somit regionales Saatgut des Ursprungsgebietes *Fränkische Alb* (UG 14) und Gehölze mit der Herkunftsbezeichnung *Schwäbische und Fränkische Alb* (5.2) zu verwenden.

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. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, lassen sich in drei Kategorien unterteilen:

- Baubedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die nur während der Bauphase auftreten
- Anlagebedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen und somit dauerhaft auftreten
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage andauernd auftreten

Zur Beurteilung des Umweltzustandes fand im November 2021 eine Geländebegehung statt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan dargestellt und nachfolgend beschrieben.



Abb. 2: Bestandsplan Grünordnung mit Bewertung (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.1 Schutzbau Mensch

Erholung

Das Planungsgebiet wird bereits größtenteils gewerblich genutzt. Zudem befinden sich einige Wohnhäuser (Betriebswohnungen) und Lagerflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Auf einem kurzen Stück verläuft der Fernradweg „Oberfränkischer Jakobus Radpilgerweg“ im Osten durch das Plangebiet. Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung mit Lagerflächen weist das Plangebiet selbst eine untergeordnete Erholungs- und Freizeitfunktion mit geringer Wertigkeit und Aufenthaltsqualität auf.

Im Norden und Nordosten grenzen die Bundesstraße 2 und weitere gewerbliche Flächen an. Im Osten schließen sich die Ortsbebauung von Bronn und im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südwestlich an den Geltungsbereich grenzt der örtliche Sportplatz an. Dieser dient den Anwohnern des Ortes Bronn zur Freizeitgestaltung.

Immissionen

Durch den gewerblichen Betrieb ergeben sich Lärmemissionen durch nutzungsspezifischen Verkehr und Aktivitäten. Da das Gebiet bereits gewerblich genutzt wird, also einer gewissen Vorbelastung unterliegt und die Nutzungen bereits im Rahmen von baurechtlichen Vorgängen geprüft wurden, bestehen gemäß Einschätzung des Landratsamtes Bayreuth - Umwelt und

Natur – aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung (E-Mail vom 22.08.2022). Weiterführende lärmtechnische Untersuchungen sind gemäß Landratsamt nicht notwendig. Bei den Wohngebäuden im Plangebiet handelt es sich überwiegend um betriebszugehörige Wohnhäuser.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist in seiner Stellungnahme vom 17.02.2021 darauf hin, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten können. Diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, sind gemäß Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu dulden.

Auswirkung und Bewertung

Da bauliche Erweiterungen bzw. Entwicklungen im Geltungsbereich geplant sind, kann es während der Bauphase zu temporären Lärm- und Staubemissionen und optischen Störungen durch Transport- und Bauverkehr sowie Maschineneinsatz kommen. Diese können sich negativ auf die Anwohner im Plangebiet und die Erholungs-/Freizeitnutzung des Radweges oder des angrenzenden Sportplatzes auswirken. Da baubedingte Störungen aber zeitlich befristet sind und durch die vorhandene gewerbliche Nutzung im Gebiet bereits Vorbelastungen bestehen, sind baubedingt geringe Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Durch die Neubauten ergeben sich anlagebedingt visuelle Veränderungen des bereits vorbelasteten Raumes mit geringer Erholungsfunktion. Durch die geplante Eingrünung ist ein Sichtschutz, mit Verminderung der Beeinträchtigung gegeben.

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und über die letzten Jahrzehnte gewachsenen Gewerbestandortes handelt, sind durch die baulichen Erweiterungen nur geringe zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen in Form von Lärm- und Staubemissionen zu erwarten.

Die Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Mensch sind daher insgesamt von geringer Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Bronn und wird bereits größtenteils gewerblich mit mehreren Gewerbetrieben, dazugehörigen Betriebsleiterwohnungen und Lagerflächen genutzt.

Im Nordosten des Geltungsbereiches findet aktuell eine gemischte Nutzung statt. Hier befinden sich die Betriebsgebäude eines Landmaschinenhändlers inklusive dazugehörigem Wohnhaus

sowie ein weiteres Wohnhaus mit jeweils strukturarmen Privatgärten. Die unbebauten Wiesenflächen auf Flur-Nr. 557/1 und 556 werden durch das Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen intensiv genutzt und weisen einen arten- und krautarmen, teils nitrophytischen Vegetationsbestand (Brennnesseln) auf.

Weiter südlich schließen sich die bereits gewerblich genutzten Flächen an. Das Grundstück Flur-Nr. 543/1 wird aktuell als geschotterte Lagerfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte genutzt. Umgrenzt wird die Lagerfläche von einem mäßig artenreichen Saum mit Gehölzaufwuchs (heimische Gehölze und Nadelbäume) entlang der westlichen / südwestlichen Grundstücksgrenze und einzelnen Laubbäumen im Süden. Das Grundstück Flur-Nr. 547/6 stellt sich aktuell teilweise als Lagerfläche und teilweise als Deponie mit Ablagerung von Baumaterial und Boden sowie mit Bodenabtrag dar. Umgeben wird die Fläche von einer artenarmen Krautflur. Im Norden des Grundstückes stehen zwei Ahornbäume mittleren Alters und im Bereich des Straßenraumes zwei Fichten. Dazwischen sind auf dem Straßensaum Holz- und Steinhaufen sowie Wurzelstöcke abgelagert. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 547/2 befindet sich ein Wohnhaus umgeben von strukturreichem Garten mit teils heimischen und teils standortfremden Gehölzbeständen. Südlich davon auf Flur-Nr. 547 liegt ein gewerblich genutztes Gebäude und ein dazugehöriges Wohnhaus sowie ein sich anschließender strukturreicher Garten und zwei intensiv genutzte Wiesenflächen. Die Zuwege sind asphaltiert bzw. gepflastert. Ein mäßig artenreicher Saum mit teilweise Gehölzaufwuchs und einem größeren Bestandsbaum (Eiche) dient als Abgrenzung zum Nachbargrundstück. Die Grundstücke Flur-Nr. 547/1, 547/3 und 547/4 werden gewerblich mit einer Lagerhalle und geshotterten oder gepflasterten Lageflächen genutzt. Zudem liegt im Süden der Grundstücke ein betriebszugehöriges Wohnhaus mit strukturarmem Garten. Unbefestigte Feld- und Wiesenwege begrenzen die Grundstücke im Süden und Westen (Flur-Nrn. 548 (teilweise), 546/2).

Die Grundstücke Flur-Nr. 542/1, 557, 557/2 und 557/3 (MI 5) liegen ebenfalls als bereits größtenteils befestigte Betriebs-, Wohn- und Lagerflächen vor.

Durch das Plangebiet führen die Straßen „Am Königskopf“ und „Ziegelhütte“ (Flur-Nr. 556). Die Straßenränder sind von artenarmen Säumen geprägt, die abschnittsweise mit Gehölzen bestanden sind. Dabei handelt es sich um Hecken, Gebüsche und Einzelbäume aus überwiegend heimischen Arten wie Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Buche, Ahorn und Birke. Vereinzelt stehen Nadelbäume (Fichten, Kiefern) auf den Saumbereichen. Südlich der Straße „Ziegelhütte“ verläuft im randlichen Saumbereich zudem ein Entwässerungsgraben. Entlang des Sportplatzes liegt eine Baumreihe aus ca. 25 Birken jungen bis mittleren Alters knapp innerhalb des Geltungsbereiches.



Abb. 3: Blick von der nordöstlichen Ecke entlang der
Straße „Am Königskopf“, rechts: Wiese mit Lagerfläche



Abb. 4: Naturdenkmal und Geotop „Dolomitfelsen Königskopf“, außerhalb Geltungsbereich



Abb. 5: Bebauung im Nordosten (Flur-Nr. 557, 557/3),
Landmaschinenhändler und Wohnhaus



Abb. 6: geschotterte Lagerfläche auf Flur-Nr. 543/1



Abb. 7: größtenteils heimische Gehölzbestände entlang
der Straße „Ziegelhütte“



Abb. 8: Stein- und Holzhaufen am Straßenrand, nörd-
lich von Flur-Nr. 547/6



Abb. 9: Lagerfläche und Deponie auf Flur-Nr. 547/6



Abb. 10: Wohnhaus mit strukturreichem Garten auf Flur-Nr. 547/2 und Zufahrt



Abb. 11: gewerbliche Nutzung und intensive Wiesenfläche auf Flur-Nr. 547



Abb. 12: mittelalte Eiche auf Saumstreifen zwischen Flur-Nr. 547 und 547/3, links: Lagerfläche auf 547/3



Abb. 13: gewerbliche Nutzung auf Flur-Nr. 547/1 und Feldweg entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze



Abb. 14: Baumreihe aus Birken entlang des Sportplatzes

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Oberfranken-Ost bewertet die Lebensraumqualität für Arten im Umkreis der Ortschaft Bronn als überwiegend gering bis überwiegend mittel und sieht ein Entwicklungspotenzial für bayernweit potenziell häufige Lebensräume.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Im Nordosten in ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet

„Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Da sich dieses außerhalb des Geltungsbereichs befindet, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Weitere Schutzgebietsausweisungen gemäß BNatSchG i. V. m. BayNatSchG liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Artenschutz

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landratsamtes Bayreuth umfasst das potenzielle Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich geschützter Tierarten in Gehölzen brütende Vogelarten, Höhlenbrüter sowie ggf. Fledermäuse.

Während der Bestandsaufnahme im November 2021 konnten im Untersuchungsgebiet mehrere Heckenstrukturen aus einheimischen Arten und heimische Laubbäume jungen bis mittleren Alters entlang der Straße „Ziegelhütte“ und vereinzelt zwischen den Grundstücken aufgenommen werden. Diese können in Gehölzen brütenden Vogelarten potenziell als Brutstätte und Lebensraum dienen. Alte Bäume mit Höhlen oder Spalten, die potenzielle Quartiere für Höhlenbrüter oder Fledermäuse darstellen, wurden nicht entdeckt, sind aber nicht vollkommen auszuschließen. Die Gehölzbestände in den strukturreichen Gärten auf Flur-Nr. 547 und 547/2 waren nicht frei zugänglich und konnten während der Bestandsaufnahme nicht näher begutachtet werden. Auf diesen im Bebauungsplan als MI 2 ausgewiesenen Flächen sind im vorliegenden Bebauungsplan allerdings keine baulichen Erweiterungsflächen geplant, was durch Reduzierung der GRZ auf 0,4 und die eng gefassten Baugrenzen ersichtlich wird.

Auf den Grundstücken Flur-Nr. 547/1, 547/3 und 547/6 (Bereich MI 1 und MI 3, s. Bebauungsplan) wurden bereits vor dem Bauleitplanverfahren Flächen in Anspruch genommen und Gehölze gerodet, sodass diese hinsichtlich Quartiereignung für Fledermäuse oder Höhlenbrüter nicht mehr einschätzbar waren.

Weitere besonders oder streng geschützte Arten / Artengruppen sind nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde nicht zu erwarten. Im Hinblick auf Reptilienarten wie die Zau neidechse sind im Gebiet zwar vereinzelt Stein- und Holzhaufen vorhanden, diese liegen aber entweder an nordexponierten Böschungen oder auf der Deponiefläche, die stark befahren und überformt ist. Auch die sonstigen überbauten und versiegelten Flächen bieten keinen geeigneten Lebensraum für Reptilienarten.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Gebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und intensiven gewerblichen Nutzung und damit einhergehender Störungen als gering einzuschätzen.

Auswirkung und Bewertung

Da bauliche Erweiterungen bzw. Entwicklungen im Geltungsbereich geplant sind, kann es während der Bauphase zu Störwirkungen (Lärm, Staubemission, Erschütterung, optische Störung, Kollisionsrisiko) auf die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten kommen. Da das Gebiet durch die gewerbliche Nutzung bereits stark vorbelastet ist, sind nur geringe Störwirkungen zu erwarten. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gehölzbestände bleiben weitestgehend erhalten. Vor allem größere Einzelbäume entlang der Straße „Ziegelhütte“ und zwischen den Grundstücken sind im Bebauungsplan als Erhalt festgesetzt. Bei einem eventuell künftigen Ausbau, mit Verbreiterung der bestehenden Straße Flur-Nr. 556 „Am Königskopf“ / „Ziegelhütte“ (vgl. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 20.10.2022, Kapitel 5.6) müssen vereinzelt Gehölzstrukturen gerodet oder zurückgeschnitten werden. Dadurch besteht das Risiko der Verletzung oder Tötung von Individuen und der Zerstörung von Nestern gehölzbrütender Vogelarten. Bei Beachtung der zugelassenen Rodungszeiten (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) außerhalb der Nestbau-, Lege-, Brut- und Aufzuchtszeit, ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, können Beeinträchtigungen vermieden werden (vgl. Vermeidungsmaßnahme V1). Weitere Gehölzrodungen sind im Plangebiet nicht angedacht. Sollte dennoch das Entfernen von Baumbeständen nötig sein, sind die Bäume vor dem Fällen von einer fledermauskundlichen Fachkraft auf Quartierstrukturen wie Baumhöhlen oder -spalten zu untersuchen. Sollten entsprechende Strukturen gefunden werden, sind diese Bäume vor dem Fällen durch Fledermauskundige auf einen aktuellen Besatz zu kontrollieren und ggf. entsprechende Ersatzquartiere vorzusehen (vgl. Vermeidungsmaßnahme V2). Bei Beachtung dieser artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen können die baubedingten Auswirkungen als gering angesehen werden.

Das Planungsgebiet ist bereits größtenteils mit Gewerbebetrieben bebaut und anthropogen überprägt, sodass Eingriffe in Vegetationsbestände und Lebensräume schon vor der Bauleitplanung stattfanden. Für die meisten Grundstücke im Geltungsbereich liegen Baugenehmigungen vor, für 4 Grundstücke jedoch nicht. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Bereiche, die noch nicht baurechtlich genehmigt wurden, naturschutzfachlich auszugleichen. Eine genauere Beschreibung der Vorgehensweise ist Kapitel 5.1 zu entnehmen. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kapitel 5.3) können Lebensraumverlust ausgeglichen werden. Die festgesetzte private Eingrünung mit Strauchhecken entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verhindert außerdem die Verluste von Lebensräumen und schafft einen Biotopverbund im Gebiet. Da auf den Grundstücken Flur-Nr. 547/1, 547/3 und 547/6 bereits vor dem Bauleitplanverfahren Gehölze gerodet wurden und diese somit hinsichtlich Quartiereignung für Fledermäuse oder Höhlenbrüter nicht mehr einschätzbar waren sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und den Eigentümern als Ersatz im Bereich MI 1 pauschal 4 Fledermauskästen an Gebäuden und 4 Vogelnistkästen an Bäumen und im Bereich MI 3 pauschal je 2 Fledermaus- und Vogelnistkästen anzubringen (vgl. Ausgleichsmaßnahme A2).

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und über die letzten Jahrzehnte gewachsenen Gewerbestandortes handelt, sind durch die baulichen Erweiterungen nur geringe anlage- und betriebsbedingte Störungen (Lärm, Stoff-/Staubemission, Er-schütterung, optische Störung, Kollisionsrisiko) auf potenziell vorkommende Tierarten zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes sowie Festsetzung von kleintierfreundlichen Einfriedungen (ohne Sockel, mind. 15 cm Abstand zum Boden) können Beeinträchtigungen noch weiter vermindert werden.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bei Beachtung der Maßnahmen als gering einzuschätzen.

2.3 Schutzgut Boden

Geologie und Relief

Das Plagebiet ist von Südwesten nach Nordosten in Richtung des Ortes Bronn geneigt. Die südwestliche Geltungsbereichsgrenze liegt bei ca. 434 m üNN. Der tiefste Punkt, in der nord-östlichen Ecke liegt bei etwa 417 m üNN. Auf der Länge von 540 m ergibt sich somit ein Gefälle von ca. 3,1 %.

Die Geologie ist geprägt durch den Malm (Weißer Jura) und die Oberkreide. Die Geologische Einheit wird im südwestlichen Bereich als „Alblehm“ beschrieben. Dabei handelt es sich um Rückstandslehm mit variierendem Anteil an Kieselrelikten, Bohnerz und nicht auskartierbaren äolischen Komponenten. In der Mitte zieht sich ein Band mit „Auenablagerungen“ durch das Gebiet, die geprägt sind von Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Im nördlichen Bereich wird als geologische Einheit die „Pottenstein- oder Frankenalb-Formation“ angegeben. Hier steht dickbankiger bis massiger Dolomitstein an.

Boden

Auf einem Großteil des Plangebietes herrschen Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand bis Sandlehm (Deckschicht) über Sand ((Kalk-)Sandstein) vor (231b). Im südwestlichen Randbereich findet sich überwiegend Pseudogley, verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mer-gelstein) (237). Der im nördlichen Teil des Plangebietes vorherrschende Bodentyp ist Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment) (10b).

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte stehen im Untersuchungsraum Lehme mit gutem und schlechtem Zustand (LI3 und LIII3) und lehmige Sande der Zustandsstufe 4 (IS4V und IS3V) an.

Das Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-Ost gibt für die Umgebung um Bronn ein überwiegend mittleres bis hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle an. Laut Zielkarte Böden handelt es sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Bodens durch Erhalt erosionsschützender Vegetations-/Nutzungskulturen.

Da die Böden im Untersuchungsgebiet bereits größtenteils mit Gewerbebetrieben, Wohnhäusern, Verkehrs- und Lagerflächen bebaut und somit versiegelt sind, sind die natürlichen Bodenfunktionen stark anthropogen überprägt bzw. nicht mehr vorhanden. Ein Retentionsvermögen für Niederschläge und Rückhaltevermögen für Schadstoffe weist der Boden nur noch in nicht bebauten Bereichen wie den privaten Gärten und Saumbereichen auf, wobei auch hier anthropogene Überprägungen vorhanden sind.

Auswirkung und Bewertung

Aufgrund der geplanten baulichen Erweiterungen oder dem eventuell künftigen Ausbau der Straßen kann es baubedingt durch den Einsatz von Baumaschinen zu einer zusätzlichen Verdichtung oder Durchmischung der oberen Bodenschichten kommen. Während der Bauphase besteht die Gefahr des Eintrags von Öl und Treibstoffen der Baumaschinen. Da das ganze Planungsgebiet, auch im Bereich der geplanten baulichen Erweiterungen, bereits stark versiegelt / befestigt ist und die Böden verdichtet sind, werden baubedingte Beeinträchtigungen als gering erachtet.

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen. Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches handelt, wird dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Das Plangebiet ist bereits größtenteils mit Gewerbebetrieben bebaut und anthropogen überprägt, sodass durch die geplanten baulichen Erweiterungen oder den Ausbau der Verkehrsflächen nur im geringen Maße Neuversiegelungen mit Verlust der natürlichen Bodenfunktionen stattfinden. Die Bodenversiegelung wird u.a. durch Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Gestaltung privater und öffentlicher Freiflächen noch weiter reduziert. Für einige Grundstücke im Geltungsbereich liegen Baugenehmigungen vor, für 4 Grundstücke jedoch nicht. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Bereiche, die noch nicht baurechtlich genehmigt wurden, naturschutzfachlich auszugleichen (vgl. Kapitel 5.1). Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche sind durch eine extensive Bewirtschaftung ohne Verwendung von Düng- und Pflanzenschutzmitteln somit auch bodenfördernde Maßnahmen vorgesehen.

Betriebsbedingt ergeben sich potenzielle Schadstoffeinträge in Böden durch nutzungsspezifischen Verkehr, Aktivitäten und Emissionen. Durch die bestehende gewerbliche Nutzung können potenziell bereits stoffliche Einträge auf der Fläche stattfinden, weshalb die Auswirkungen durch Hinzukommen baulicher Erweiterungen als gering erachtet werden.

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und über die letzten Jahrzehnte gewachsenen Gewerbestandortes handelt, sind durch die geplanten baulichen Erweiterungen und Aufstellung des Bebauungsplanes insgesamt nur geringe Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

2.4 Schutzbau Fläche

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

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3,7 ha. Eine konkrete Flächenbilanz und Aufgliederung der geplanten Flächen im Geltungsbereich ist der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans vom 20.10.2022 (Kapitel 7) zu entnehmen.

Das Plangebiet ist bereits größtenteils durch bestehende Gewerbebetriebe, Wohnhäuser, Verkehrs- und Lagerflächen versiegelt. Einige Lagerflächen sind geschottert und somit ebenfalls stark anthropogen überprägt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der vorliegenden Planung nicht unmittelbar betroffen, da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches handelt.

Allerdings wird für die externe Ausgleichsmaßnahme eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche auf Flur-Nr. 463 einer extensiven Nutzung als Feuchtgrünland zugeführt. Laut Aussage der Unteren Naturschutzbehörde befindet sich in der nördlichen Ecke der Ackerfläche ein feuchter Bereich (Mulde), welcher sich nur schlecht für die Landwirtschaft eignet. Die Ausgleichsfläche wurde in diesem nordöstlichen Bereich festgesetzt.

Auswirkung und Bewertung

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches (Gewerbe- und Mischgebietsflächen) handelt, wird diesem Grundsatz entsprochen. Da auch die Flächen, auf denen bauliche Erweiterungen angedacht sind, bereits als geschotterte Lagerflächen befestigt oder als Deponiefläche stark überprägt sind, finden neue Flächenversiegelungen nur im geringen Maße statt. Für bisher baurechtlich nicht genehmigte Flächen findet in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein naturschutzfachlicher Ausgleich statt. Auf der Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 463 wird ein Teil der intensiv genutzten Ackerfläche in eine extensive Nutzung überführt. Die Ertragsfähigkeit der Böden auf der Ausgleichsfläche ist als gering bis mittel

einzuordnen und die Planung konzentriert sich auf den von Feuchtigkeit geprägten nordöstlichen Teilbereich der Fläche, welcher sich nur schlecht für die Landwirtschaft eignet. Somit können Auswirkungen durch Verluste von landwirtschaftlich genutzten Flächen als gering angesehen werden.

2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Als Oberflächengewässer verläuft ein Entwässerungsgraben südlich der Straße „Ziegelhütte“, teils offen und teils verrohrt, durch das Plangebiet. Der Entwässerungsgraben ist temporär wasserführend.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt gemäß digitaler Hydrogeologischer Karte (dHK100) innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Malm, ungegliedert (Bank- und Riffazies)“. Die Gesteinsausbildung wird als Wechselfolge von Kalk- und Dolomitgesteinen in geschichteter und massiger Fazies, mit Mergelzwischenlagen definiert. Die Mächtigkeit wird bis zu 350 m angegeben. Als hydrogeologische Eigenschaften weist die Einheit Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren, je nach Verkarstung örtlich auch stark wechselnden oder hohen Gebirgsdurchlässigkeiten und Ergiebigkeiten auf. Innerhalb der Einheit gibt es Grundwasservorkommen mit überregionaler Bedeutung. Die Einheit weist auf Grund der Verkarstung ein sehr geringes bis geringes Filtervermögen auf.

Bandartig zieht sich auch die hydrogeologische Einheit „Polygenetische Talfüllungen, Bach- und Flussablagerungen, Auen- und Hochflutablagerungen“ durch das Plangebiet. Die Gesteine sind aus Lehmen oder Sanden, z. T. kiesig, z. T. mit solifluidalen schutthaltigen Lehmen und Sanden verzahnt; gebildet. Die Deckschicht aus Lockergestein weist mäßige bis mittlere Porendurchlässigkeiten und gelegentliche, unbedeutende Führungen von Grundwasser, das mit der Vorflut in hydraulischem Kontakt steht, auf. Die hydrogeologische Einheit hat ein geringes bis mäßiges Filtervermögen. Bei höherem Feinkornanteil und/oder Organikanteil weist die Einheit ein hohes Filtervermögen auf.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes liegt zudem die hydrogeologische Einheit „Lockergesteine, vorwiegend tonig-schluffig (Verwitterungslehme, Alblehme, Zersatzlehme, Lösse oder Lösslehme, Hanglehme, lehmige Abschwemmmassen und Kolluvien, Basalttuffe (verlehmt), lehmige tertiäre Ablagerungen)“ vor. Die Gesteinsausbildung ist geprägt von sandigen Tonen bis Schluffen, die z.T. Geröll führend sind. Bei Lössbildungen stehen feinsandige, karbonatische Schluffe oder tonige, feinsandige, karbonatfreie Schluffe an. Die Deckschicht besteht aus Lockergestein und weist äußerst geringe bis geringe Porendurchlässigkeiten auf. Der Einheit wird ein vorwiegend hohes bis sehr hohes Filtervermögen zugesprochen.

Gemäß dem LEK Oberfranken-Ost (REGIERUNG VON OBERFRANKEN 2003) wird die relative Grundwasserneubildungsrate in der Umgebung von Bronn als überwiegend gering beschrieben. Das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe wird im und um das Plangebiet herum als überwiegend mittel bewertet.

Da die Flächen im Plangebiet bereits größtenteils versiegelt oder befestigt sind, ist die natürliche Grundwasserneubildung im Gebiet bereits stark verringert. Ein Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe und die Neubildung von Grundwasser sind nur noch auf den nicht bebauten Freiflächen (private Gärten, Saumbereiche, intensiv genutzte Wiesenflächen) gegeben. Wobei auch hier anthropogene Überprägungen anzunehmen sind.

Schutzgebiete

Die südwestliche Grenze des Geltungsbereichs liegt ca. 200 m von dem festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Bronn des ZV Juragruppe entfernt. Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 04.03.2021 befinden sich die Flächen jedoch in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Gebiet und im vermuteten Einzugsgebiet des Tiefbrunnens.

Des Weiteren liegt der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs z.T. in einem wassersensiblen Bereich.

Nähere Angaben und sich daraus ergebende Anforderungen an die Bauleitplanung sind der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 20.10.2022 (Kapitel 2.4) zu entnehmen.

Auswirkung und Bewertung

Während der Bauphase sind durch Bodenabtrag und -auftrag Veränderungen der grundwasserschützenden Deckschicht möglich. Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 04.03.2021 darf aufgrund der Nähe zum Trinkwasserschutzgebiet die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung durch Baumaßnahmen nicht wesentlich gemindert werden. Da das ganze Planungsgebiet, auch im Bereich der geplanten Nachverdichtung, bereits stark versiegelt / befestigt ist und die Böden verdichtet sind, werden baubedingte Beeinträchtigungen als gering erachtet.

Anlagebedingt geht mit den geplanten baulichen Erweiterungen und dem eventuell künftigen Ausbau der Straße eine zusätzliche Versiegelung der Böden einher und somit eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse im Gebiet sowie eine zusätzliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Da das Plangebiet aber bereits großflächig versiegelt bzw. befestigt und anthropogen überprägt ist, auch im Bereich der geplanten Nachverdichtung, werden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als gering erachtet. Zudem sind die für eine Nachverdichtung

vorgesehenen Bereiche - MI 1 , MI 3 und MI 4 – künftig mit privaten Rückhaltemaßnahmen für das anfallende Oberflächenwasser auszustatten. Somit kann der auf der Fläche anfallende Niederschlag rückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 20.10.2022, Kapitel 5.7).

Betriebsbedingt ergeben sich potenzielle Schadstoffeinträge durch nutzungsspezifischen Verkehr, Aktivitäten und Emissionen ins Grundwasser. Durch die bestehende gewerbliche Nutzung können potenziell bereits stoffliche Einträge auf der Fläche stattfinden, weshalb die Auswirkungen durch Hinzukommen baulicher Erweiterungen als gering erachtet werden. Zu beachten sind die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Hof gemäß Stellungnahme vom 04.03.2021, dass aufgrund der Nähe zum Trinkwasserschutzgebiet an Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen und die Beschaffenheit von Verkehrs- und Lagerflächen besondere Anforderungen zu stellen sind. Anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist über dichte Leitungen der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zuzuführen.

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und über die letzten Jahrzehnte gewachsenen Gewerbestandortes handelt, sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt gem. der Messwerte des Gewässerkundlichen Dienstes (Messtelle Hiltpoltstein, 1999-2019) bei etwa 8,7 °C, der durchschnittliche Gesamtniederschlag innerhalb eines Jahres bei etwa 930 mm.

Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils bebaut und versiegelt, sodass ihnen keine nennenswerte Funktion als Kaltluft- oder Frischluftentstehungsgebiet und Abflussgebiet zukommt. Im Umfeld des Plangebietes sind weitläufige Ackerflächen und auch größere Waldbestände vorhanden, die der Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion dienen.

Durch die bestehende überwiegend gewerbliche Nutzung des Plangebietes sind bereits erhebliche Vorbelastungen durch Schadstoffeinträge in die Luft gegeben.

Auswirkung und Bewertung

Während des Bauvorhabens ergeben sich temporäre Schadstoffbelastungen durch Transportverkehr, Bauverkehr und Maschineneinsatz. Da bereits erhebliche Vorbelastungen durch die gewerbliche Nutzung des Gebietes bestehen, sind höchstens geringe Auswirkungen durch die Bautätigkeit zu erwarten.

Da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist und somit keine nennenswerte Funktion als Kaltluft- oder Frischluftentstehungsgebiet aufweist, sind durch die geplanten zusätzlichen Versiegelungen der Nachverdichtung auch keine erheblichen Auswirkungen auf das überörtliche oder lokale Klima zu erwarten. Erhebliche Erwärmungen sind nicht gegeben, da im angrenzenden Gebiet großflächig offene Äcker als Kaltluft produzierende Flächen bestehen bleiben.

Betriebsbedingt kann sich eine leichte Erhöhung der Immissionsbelastung durch ggf. hinzukommenden Nutzungsspezifischen Verkehr, Aktivitäten und Emissionen ergeben. Aufgrund der starken Vorbelastung im Gebiet sind höchstens geringe zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und über die letzten Jahrzehnte gewachsenen Gewerbestandortes handelt, sind insgesamt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das LEK Oberfranken-Ost weist für die Flächen südlich von Bronn eine mittlere Eigenart der Landschaft und einen potenziellen Erlebniswert der Landschaft mit hohen Entwicklungsmöglichkeiten aus.

Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst ist durch die vorhandene Bebauung mit Gewerbebetrieben, Wohnhäusern und Verkehrsflächen stark anthropogen geprägt und vorbelastet. Eingrünungen zur freien Landschaft, die als Sichtschutz dienen, sind kaum vorhanden. Dem Plangebiet kommt keine Bedeutung für das Landschaftsbild, als zusammenfassender Begriff für die Erscheinungsform einer Landschaft (Eigenart, Vielfalt und Naturnähe) sowie das Erholungspotenzial, zu.

Auswirkung und Bedeutung

Baubedingt kommt es zu einer temporären Störung des Landschaftsbildes durch Bauverkehr und Maschineneinsatz. Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen sind zusätzliche Belastungen des Landschaftsbildes höchstens im geringen Maße zu erwarten.

Anlagenbedingt ergeben sich geringe Betroffenheiten des Schutzgutes durch hinzukommende Gebäude in Bereichen in denen eine Nachverdichtung geplant ist. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind maximal 2 Vollgeschosse mit maximalen Gebäudehöhen von 430 m ü. NN bis 442 m ü. NN zulässig. Zur Einbindung des Mischgebietes in die Landschaft und Aufwertung des Landschaftsbildes werden Flächen mit Bindung für Bepflanzung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die Eingrünung erfolgt über eine 2-reihige Strauchhecke aus standortgerechten und heimischen Sträuchern.

Betriebsbedingt können sich aufgrund der Nachverdichtung geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den zusätzlichen fließenden und ruhenden Verkehr ergeben. Ein Sichtschutz ist durch die vorgesehene Eingrünung des Plangebietes nach Süden gegeben.

Aufgrund der starken Vorbelastung durch bestehende Gebäude sind, bei fachgerechter Anlage der vorgesehenen Eingrünung, insgesamt geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

2.8 Schutgzut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmäler oder archäologischen Denkmäler bekannt.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bayreuth weist in ihrer Stellungnahme vom 11.03.2021 darauf hin, dass sich angrenzend an den Geltungsbereich auf der Flur-Nr. 542/2 das Naturdenkmal „Dolomitfelsen Königskopf“ befindet.

Auswirkung und Bewertung

Um Auswirkungen auf das Naturdenkmal „Dolomitfelsen Königskopf“ zu vermeiden, wurde folgender Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Umbauten am benachbarten Gebäude Flurnr. 542/1 sind hier nur zulässig, wenn Sie nicht zu einer Beeinträchtigung des Naturdenkmals führen. Für Umbauten und Änderungen der Grundstücksnutzungen sind die Schutzabstände zum Naturdenkmal entsprechend der „Verordnung über die Naturdenkmäler im Gebiet des Landkreises Bayreuth“ zu berücksichtigen.

Für Beleuchtungsanlagen wie Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtung sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna zu berücksichtigen. Die Beleuchtungen dürfen nach Art. 11a Bay-NatSchG keine Auswirkungen auf das Naturdenkmal sowie die gesetzlich geschützten Biotoptflächen auf Flurnr. 542/0 haben.“

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Zuge der Erdarbeiten zu archäologisch bedeutsamen Neufunden kommt. In diesem Fall gelten die einschlägigen Vorschriften gemäß Art. 8 des BayDSchG.

Bei Beachtung der Hinweise können Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter ausgeschlossen werden.

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bereichen, in denen schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind. Es liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten. Es grenzen keine Nutzungen / Betriebe gemäß Störfallverordnung (Zwölftes Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) an.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die über Jahrzehnte gewachsene Entwicklung der Ortsrandlage zu einem Misch- bzw. Gewerbegebiet sowie die z.T. baurechtlich unklaren Situation weiterhin bestehen bleiben. Eine vertiefende bauleitplanerische Erfassung und Ordnung der bestehenden Strukturen sowie die Vorgabe einer baurechtlichen Grundlage (Bebauungsplan) für die geplante und künftige gewerbliche Entwicklung würden nicht erfolgen.

Die Vorbelastungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima und Landschaftsbild würden bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung weiterhin bestehen bleiben. Die im Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung zur freien Landschaft und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen würden voraussichtlich nicht erfolgen. Ohne ordnende Bauleitplanung könnten sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch ein ungeordnetes, baurechtlich nicht gesichertes Hinzukommen weiterer Gewerbegebiete noch verschlechtern.

Zudem könnte gemäß den Forderungen des Landratsamtes nach einer Bauleitplanerischen Ordnung des Bereiches, baurechtlich keine weitere Nachverdichtung des hier bestehenden Siedlungsbereiches erfolgen und dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung könnte nicht Rechnung getragen werden. Weitere gewerbliche Entwicklungen würden sich somit ggf. auf andere nicht vorbelastete Flächen außerhalb des Plangebietes verlagern.

4. 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 soweit 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 digitalen geologischen Karte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern).

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff, der im Sinne des § 14 BNatSchG die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes einerseits verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen), andererseits unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Beeinträchtigungen gelten als ausgeglichen, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

5.1 Eingriffsbilanzierung

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Pegnitz erfolgt die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt anhand des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten Fassung von 2003.

Das Plangebiet ist bereits größtenteils mit Gewerbebetrieben, Wohnhäusern, Verkehrs- und Lagerflächen bebaut und anthropogen überprägt, sodass Eingriffe in Vegetationsbestände und Lebensräume sowie Flächenverluste und Versiegelungen von Boden schon vor der Bauleitplanung stattfanden. Für die meisten Grundstücke im Geltungsbereich liegen nach Auskunft der Stadt Pegnitz Baugenehmigungen vor. Die Lagerflächen Flur-Nr. 547/3 und 547/4, die Lagerfläche Flur-Nr. 547/6 sowie die Lagerfläche Flur-Nr. 557/1 sind allerdings nicht baurechtlich genehmigt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind diese Bereiche ohne Baugenehmigung naturschutzfachlich auszugleichen. Zusätzlich ist der eventuell künftige Ausbau der Straße „Am Königskopf“ / „Ziegelhütte“ ausgleichspflichtig. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 547/2 (Bereich MI 2) wird die Baugrenze eng um das Bestandsgebäude herum gefasst und die GRZ auf 0,6 reduziert, sodass für diese Flächen keine baulichen Erweiterungen möglich sind und in Abstimmung mit der UNB keine Ausgleichspflicht besteht. Die Bilanzierung erfolgt also nur für die Bereiche MI 1 (hier Flur-Nr. 547/3 und Flur-Nr. 547/4), MI2 (hier Flur-Nr. 547), MI 3 (Flur-Nr. 547/6) und das Grundstück Flur-Nr. 557 (Bereich MI 5) sowie für die im Bebauungsplan dargestellte Straßenverkehrsfläche.

Da die Grundstücke Flur-Nr. 547/3, 547/4 und 547/6 ohne Genehmigung bereits als Lagerflächen oder Deponie genutzt werden und dadurch der Ausgangszustand der Flächen bereits anthropogen verändert wurde, wird für die Eingriffsbilanzierung nicht der aktuelle Bestand, sondern der Ausgangszustand vor den Eingriffen herangezogen. Der Ausgangszustand der Flächen (vor Schotterung / Nutzung als Lagerflächen) wurde anhand eines Luftbildes aus dem Jahr 2014 ermittelt, welches von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bayreuth zur Verfügung gestellt wurde (siehe Abb. 15). Der abweichende Ausgangszustand der Flächen ist in einem separaten Bestandsplan (siehe Abb. 16) dargestellt.



Abb. 15: Luftbild des Plangebietes aus dem Jahr 2014, zur Verfügung gestellt von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bayreuth

Legende

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- GG - Gebäude Gewerbe
 - GW - Gebäude Wohnhaus
 - SA - Straße Asphalt
 - Sa - Saum artenarm
 - Wi - Wiese intensiv

Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Gsr - Garten strukturreich
Sg - Siedlungsgehölze

Eingriffsbereich

Grenze räumlicher Geltungsbereich



Abb. 16: Bestandsplan Grünordnung mit Bewertung für den Ausgangszustand (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Gemäß dem Luftbild von 2014 war das Grundstück Flur-Nr. 547/3 im Ausgangszustand mit einem Wohnhaus inkl. Zufahrt bebaut, umgeben von einem vermutlich strukturreichen Garten mit Gehölzbeständen. Im Norden des Grundstückes, als Abgrenzung zur Straße, waren Siedlungsgehölze vorhanden. Die Nutzung des Grundstückes Flur-Nr. 547/4 wird als intensiv genutzte Wiese eingeschätzt. Auf Flur-Nr. 547/6 und teilweise 547 fand gemäß des Luftbildes Ackernutzung statt. Auch hier war die Ackerfläche durch einen Streifen mit Siedlungsgehölzen von der Straßenfläche abgegrenzt. Das Grundstück Flur-Nr. 557/1 wurde gemäß Luftbild bereits 2014 intensiv als Wiese mit Ablagerung von Geräten / Fahrzeugen genutzt, sodass keine Änderung zum aktuellen Bestand besteht. Da für diese Fläche kein abweichender Ausgangszustand besteht, ist diese auch nicht in Abb. 16 dargestellt.

Im Bebauungsplan ist für die Mischgebiete MI 1 bis MI 5 eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Das Gebiet wird aufgrund dieser Eingriffsschwere als Typ A, mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, eingeordnet.

Das ehem. Wohngebäude und die asphaltierte Zufahrt waren bereits versiegelt und werden nicht mit bilanziert. Die intensiv genutzten Wiesenflächen und der Acker haben einen geringen Wert für den Naturhaushalt, weshalb bei Überplanung als Mischgebiet ein Kompensationsfaktor von 0,4 angenommen wird. In Bereichen, die im Bebauungsplan als private Eingrünung festgesetzt sind, ist kein Ausgleichsbedarf zu erbringen. Der strukturreiche Garten und die Siedlungsgehölze weisen einen mittleren Wert für den Naturhaushalt auf, weshalb bei der Eingriffsschwere Typ A ein Kompensationsfaktor von 0,8 gewählt wird.

Zusätzlich ist der eventuell künftige Ausbau der Straße „Am Königskopf“ / „Ziegelhütte“ ausgleichspflichtig. Hierbei wird von einer 100-prozentigen Versiegelung der straßenbegleitenden Säume, Siedlungsgehölze oder anderweitigen Flächen ausgegangen, weshalb die Eingriffsschwere ebenfalls Typ A zuzuordnen ist und die obersten Grenzen der Kompensationsfaktoren gewählt werden. Für artenarme Säume und intensiv genutzte Wiesenflächen, mit geringem Wert für den Naturhaushalt, wird der Kompensationsfaktor somit auf 0,6 gesetzt. Für mäßig artenreiche Säume und Siedlungsgehölze, mit mittlerem Wert für den Naturhaushalt, wird für den Straßenausbau ein Kompensationsfaktor von 1,0 gewählt. Kleinflächig wird auch der Feldweg entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze überplant, der schon befestigte ist und deshalb mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 bilanziert wird.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere: Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)	Eingriffsschwere: Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ <= 0,35)
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung Acker, Saum artenarm, Wiese intensiv, Feldweg	Feld A I 0,3 – 0,6 gewählt: 0,3 bis 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 entfällt
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: Garten strukturreich, Siedlungsgehölze, Saum mäßig artenreich	Feld A II 0,8 – 1,0 gewählt: 0,8 bzw. 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 entfällt
Kategorie III Gebiet hoher Bedeutung:	Feld A III (1,0) – 3,0 entfällt	Feld B III 1,0 – (3,0) entfällt

Bestand	Nutzungsänderung	Fläche (m ²)	Komp. faktor	Komp. bedarf (m ²)
Acker	Typ A (GRZ 0,6)	5.835	0,4	2.334
	priv. Eingrünung	279	0	0
Saum artenarm	Verkehrsfläche	814	0,6	488
Feldweg	Verkehrsfläche	6	0,3	2
Wiese intensiv	Typ A (GRZ 0,6)	3.041	0,4	1.216
	Verkehrsfläche	66	0,6	40
	priv. Eingrünung	286	0	0
Saum mäßig artenreich	Typ A (GRZ 0,6)	248	0,4	99
	Verkehrsfläche	29	1	29
	priv. Eingrünung	21	0	0
Siedlungsgehölze	Typ A (GRZ 0,6)	669	0,8	535
	Verkehrsfläche	24	1	24
Garten strukturreich	Typ A (GRZ 0,6)	3.544	0,8	2.835
	priv. Eingrünung	186	0	0
Summe (m²)		15.048		7.602

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **7.602 m²**.

5.2 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.

Maßnahmen		Wirkung auf Schutzgut						
		Boden und Fläche	Wasser	Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Klima / Luft	Landschaft	Mensch	Kultur- und Sachgüter
M1	Um anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet rückzuhalten und den Oberflächenabfluss zu vermindern, ist das auf den privaten Grundstücken der Bereiche MI 1, MI 3 und MI 4 anfallende Oberflächenwasser in privaten Regenrückhaltungen aufzufangen und gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten (vgl. Festsetzung 1.6. im Bebauungsplan)	X	X					
M2	Um die Versiegelung in Bereichen ohne geplante Nachverdichtung zu begrenzen, ist die GRZ im Bereich MI 2 auf 0,6 festgesetzt (vgl. Festsetzung 1.2.1 im Bebauungsplan).	X	X	X	X	X		
M3	Um Lebensstätten für Tierarten zu sichern und eine Fernwirkung auf das Landschaftsbild zu mindern sind größere Laubbäume im Gebiet als Erhalt festgesetzt (vgl. Festsetzung 2.1 im Bebauungsplan)			X		X		
M4	Zur Durchgrünung des Gebietes und Minde rung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie um neue Lebensräume für Tierarten herzustellen sind Pflanzgebote auf privaten Grün- und Freiflächen festgesetzt (vgl. Festsetzung 2.4 im Bebauungsplan).	X	X	X		X		
M5	Um eine Fernwirkung auf das Landschaftsbild zu mindern und einen sinnvollen Biotopverbund herzustellen wird eine 2-reihige Heckenpflanzung entlang der südlichen Gebietsgrenze festgesetzt (vgl. Festsetzung 2.3 im Bebauungsplan).	X	X	X		X		
M6	Zur Erhaltung des Biotopverbundes ist ebenso die Durchgängigkeit der Einfriedung zu ermöglichen, um keine Barrierewirkung für Kriechtiere zu erzeugen. Die Einzäunung ist ohne Zaunsockel herzustellen. Für die Durchlässigkeit für Tiere ist ein Mindestabstand von			X				

	15 cm vom Boden einzuhalten (vgl. Festsetzung 5.5 im Bebauungsplan).							
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen								
V1	Zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten und ihrer Nester sind notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Nestbau-, Lege-, Brut- und Aufzuchszeit, ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, durchzuführen (vgl. Festsetzung 3.0 im Bebauungsplan).			X				
V2	Zum Schutz von Höhlenbrütern und Fledermäusen sind Bäume vor der Rodung von einer fledermauskundlichen Fachkraft auf Quartierstrukturen wie Baumhöhlen oder -spalten zu untersuchen. Sollten entsprechende Strukturen gefunden werden, sind diese Bäume vor dem Fällen durch Fledermauskundige auf einen aktuellen Besatz zu kontrollieren und ggf. Ersatzquartiere für Fledermäuse vorzusehen (vgl. Festsetzung 3.0 im Bebauungsplan).			X				
V3	Zum Schutz von Gebäudebrütern und Fledermäusen sind Gebäude vor dem Abriss von einer fledermaus- du vogelkundlichen Fachkraft auf Quartierstrukturen zu untersuchen. Sollten entsprechende Strukturen gefunden werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. (vgl. Festsetzung 3.0 im Bebauungsplan).			X				
Ausgleichsmaßnahmen								
A1	Entwicklung eines extensiven Feuchtgrünlandes (vgl. Festsetzung 4.1 im Bebauungsplan)	X	X	X		X	X	
A2	Ersatzquartiere für Fledermäuse und Höhlenbrüter (vgl. Festsetzung 4.2 im Bebauungsplan)			X				

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB können Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Demnach sind Festsetzungen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans als auch in einem eigenen Ausgleichsbebauungsplan möglich. Werden Eingriff und Ausgleich räumlich getrennt, können sie einander über eine Festsetzung zugeordnet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches lassen sich keine Ausgleichsmaßnahmen realisieren, weshalb der Kompensationsbedarf von 7.602 m² als externer Ausgleich auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 463 Gemarkung Bronn erbracht wird. Das Flurstück wird intensiv als Acker (Hülsenfrüchte) genutzt und hat eine Gesamtgröße von 19.556 m², wovon 7.602 m² für den Ausgleich des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ herangezogen werden. Laut Aussage der Unteren Naturschutzbehörde befindet sich in der nördlichen Ecke der Ackerfläche ein feuchter Muldenbereich, der schlecht für die Landwirtschaft geeignet ist. In diesem Bereich wird die

Ausgleichsfläche verortet. Da die Fläche bereits durch Feuchtigkeit geprägt ist, soll als Zielzustand ein Feuchtgrünland entwickelt werden (siehe A1).

Neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich ist für die im Plangebiet bereits gerodeten, hinsichtlich Quartiereignung für Fledermäuse oder Höhlenbrüter nicht mehr einschätzbar Gehölze in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein artenschutzrechtlicher Ausgleich pauschal vorzusehen (siehe A2).

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:

A1 – Entwicklung eines extensiven Feuchtgrünlandes

Vorab sind zur Aushagerung der Fläche einmalig stark zehrende Feldfrüchte (z.B. Hafer, Wintergerste, Ackersenf), ohne Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln, anzubauen. Nach der Ernte kann die Einsaat von zertifiziertem naturraumheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet 14- Fränkische Alb) für feuchte Standorte oder die Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen. Die Saatgutzusammensetzung sowie die Spenderflächen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bayreuth abzustimmen.

Pflegemaßnahmen:

- Extensive Nutzung der Fläche durch ein- bis zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes
- 1. Schnitt ab 15.06. eines Jahres
- Ausschließlich Verwendung von Messermähwerk, Kreiselmähwerk ist nicht gestattet
- Mulchen und jegliche Düngung oder Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet

Bei fachgerechter Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme, kann ein Ausgleichsfaktor von 1,0 angesetzt werden, sodass auf der Ausgleichsfläche 6.112 m² kompensiert werden können. Der Kompensationsbedarf ist somit vollständig abgedeckt.

A2 – Ersatzquartiere für Fledermäuse und Höhlenbrüter

Auf den Grundstücken Flur-Nr. 547/1, 547/3 und 547/6 wurden bereits vor dem Bauleitplanverfahren Gehölze gerodet, sodass diese hinsichtlich Quartiereignung für Fledermäuse oder Höhlenbrüter nicht mehr einschätzbar waren. Als Ersatz für die bereits gerodeten Gehölze sind im Bereich MI1 pauschal 4 Fledermauskästen an Gebäuden und 4 Vogelnistkästen an Bäumen anzubringen. Im Bereich MI3 sind pauschal je 2 Fledermaus- und Vogelnistkästen anzubringen.

5.4 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring

Gemäß § 4c BauGB dient das Monitoring der Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Pläne auf die Umwelt, die auf Grund der Durchführung

der Bauleitpläne eintreten. 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.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Flächen im Plangebiet haben sich bereits über Jahrzehnte zu einem Gewerbe- bzw. Mischgebiet entwickelt. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Nachverdichtung und Neuordnung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches handelt, ist der Bereich bereits erschlossen und die notwendigen verkehrlichen und technischen Erschließungsstrukturen sind vorhanden. Somit kommen keine alternativen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Ortsteil Bronn der Stadt Pegnitz befinden sich am westlichen Ortsrand im Bereich „Ziegelhütte“ mehrere Gewerbetriebe mit dazugehörigen Betriebsleiterwohnungen. Für den Bereich wurde bisher aber noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Nun beabsichtigen in diesem Bereich zwei örtlich ansässige Unternehmer bauliche Erweiterungen / Entwicklungen auf ihren Grundstücken vorzunehmen. Aufgrund der über Jahrzehnte gewachsenen Entwicklung der Ortsrandlage zu einem Misch- bzw. Gewerbegebiet und einer z.T. baurechtlich unklaren Situation, wurde daher seitens der Behörden die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefordert. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und über die letzten Jahrzehnte gewachsenen Gewerbestandortes handelt, sind insgesamt, bei Berücksichtigung der aufgeführten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima und das Landschaftsbild zu erwarten. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich bei Beachtung der Hinweise nicht.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

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

Für den Ausgleichsbedarf von ca. 7.602 m² werden externe Flächen als Ausgleichsflächen dem Bebauungsplan zugeordnet. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 463 Gemarkung Bronn. Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf ist damit erbracht. Des Weiteren ist für die im Plangebiet bereits gerodeten, hinsichtlich Quartiereignung für Fledermäuse oder Höhlenbrüter nicht mehr einschätzbar Gehölzen ein artenschutzrechtlicher Ausgleich pauschal vorzusehen.

8. Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2025): GeoFachdatenAtlas Bodeninformationsystem Bayern, Augsburg. URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> (aufgerufen 04.2025)

BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR UMWELT (2025): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (aufgerufen 04.2025)

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren

REGIERUNG VON OBERFRANKEN (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost (LEK 5).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN-OST (2007): Regionalplan- Region Oberfranken-Ost (5)

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 27.10.2025

Anna Roßmanith
Abteilung Landschaftsarchitektur