

**Naturschutzfachliches Gutachten
zur Eingriffsregelung (Eingriffsbilanz)
Bebauungsplan
"Gebiet an der Nürnberger Straße"
Stadt Bayreuth**

Büro für Landschafts- u. Freiraumplanung

DIPL.-ING. HERBERT STUDTRUCKER
Freier Landschaftsarchitekt

Sperberweg 3 Telefon 09131/481605
91056 Erlangen Telefax 09131/481554

H. Studtrucker, Landschaftsarchitekt

Bearbeitet im Auftrag:

**ANKOM Immobilienvertriebs-
u. Bauträgergesellschaft mbH**
Alexanderstraße 1
95444 Bayreuth

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. H. Studtrucker

Stand:
17.11.2003

HS



INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	BESTANDSERFASSUNG	3
2.1	LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	3
2.2	GESCHÜTZTE UND SCHÜTZENSWERTE FLÄCHEN UND OBJEKTE	3
2.3	NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN	3
2.5	PFLANZEN UND TIERWELT	4
2.6	LANDSCHAFTSSTRUKTUR, LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG	5
2.7	ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG	5
3	ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN	6
3.1	EINSTUFUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT	6
3.2	BILANZIERUNG DER AUSGLEICHSERFORDERNIS	6
4	DARSTELLUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN	7
4.1	AUSWIRKUNGEN DES PLANUNGSVORHABENS	7
4.2	VERMEIDUNGSMASSNAHMEN UND KONFLIKTMINDERNDE MASSNAHMEN	7
4.3	AUSGLEICHSFLÄCHEN	8

PLANVERZEICHNIS

Plan 1 Bestand M 1:2000

Plan 2 Bewertung M 1:2.000

Plan 3 Ausgleichsmaßnahmen M 1:2.000

1 VORBEMERKUNGEN

Das vorliegende naturschutzfachliche Gutachten zum Bauungsplan "Gebiet an der Nürnberger Straße" - Stadt Bayreuth wurde anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU September 1999) erstellt. Es umfasst folgende Arbeitsschritte:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) im Planungsgebiet
- Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsschwere der Planung
- Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)
- Darstellung und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

2 BESTANDSERFASSUNG (siehe auch Plan 1 - Bestand)

2.1 LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die geplante Baufläche liegt im Stadtgebiet Bayreuth an der Nürnberger Straße. Es umfaßt das ehemalige Areal eines Gärtnereibetriebes. Das Gebiet wird von der Bahnlinie Bayreuth - Schnabelwaid, bestehenden Bauflächen (Tankstellengelände, Firma Wehrfritz) einem Fuß- und Radweg mit angrenzendem Friedhofsgelände sowie der Nürnberger Straße begrenzt. Die Fläche liegt seit mehreren Jahren brach und wird überwiegend von Ruderalfluren mit stellenweise aufkommender Gehölzsukzession eingenommen. Im Westen und Nordosten des Gebietes bestehen zwei kleine Feldgehölze. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine aufgelassene Gleisanlage, deren Böschungen tw. mit jungen Gehölzen bewachsen ist.

2.2 GESCHÜTZTE UND SCHÜTZENSWERTE FLÄCHEN UND OBJEKTE

SCHUTZGEBIETE NACH ART. 12 BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Schutzgebietes. An der Grenze zum Gelände der Firma Wehrfritz befindet sich eine als Naturdenkmal geschützte mächtige Kastanie (Stammdurchmesser ca. 1 m).

BIOTOPKARTIERUNG

Das Planungsgebiet berührt zwei amtlich kartierte Biotopflächen. Es handelt sich um die Biotopnummern 209.02 (Feldgehölz) und 209.03 (Gebüsch/Feldgehölz) der Stadtbiotopkartierung Bayreuth.

2.3 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Der Untersuchungsraum liegt im Gebiet des Coburger Sandsteins (Blasensandstein). Die Böden sind durch die frühere Nutzung (Gärtnerei) anthropogen verändert.

Das Gelände steigt von Westen nach Osten um ca. sieben Meter an, im Süden und Norden wird es von ca. 2-3 m hohen Bahndämmen begrenzt.

Im Planungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden. Grundwasser steht nicht oberflächennah an.

2.4 PFLANZEN UND TIERWELT

VEGETATION, BIOTOPTYPEN UND NUTZUNGSSTRUKTUR (siehe auch Plan 1 - Bestand)

Das Planungsgebiet wird von einer ausgedehnten Ruderalflur mit Altgrasinseln und kleineren Gehölzflächen eingenommen. Im südlichen Teil des Gebietes liegt ein aufgelassener Gleisabschnitt. Der Bahndamm ist teilweise mit jungen Gehölzen bewachsen. In einem Gartengrundstück am Südrand des Geländes befinden sich mehrere markante Einzelbäume.

Ruderalflur

Das ehemalige Gärtnergeleit wird von einer flächendeckende Ruderalflur mit Altgrasinseln und stellenweiser Gehölzsukzession aus Eschen, Ahorn und Birken eingenommen. Bestandsbildend sind vor allem Kanadische Goldrute (z.T. in homogenen Beständen), Beifuß, Distelarten, Krauser Ampfer, Brennesseln sowie Wiesen-Knäuelgras und Reitgras. Insgesamt dominieren Arten eher nährstoffreicherer Standorte.

Feldgehölz an Rad- und Fußweg (Biotop 209.02)

Das Feldgehölz am Nordostrand des Planungsgebietes besteht aus ca. 40 bis 50-jährigen Eichen, Ahornbäumen und Eschen. In der Strauchschicht finden sich Weißdorn, Schlehe, Holunder sowie Jungwuchs von Ahorn und Esche.

Gebüsch/Feldgehölz (Biotop 209.03)

Es handelt sich um ein artenreiches Gehölz mit unerschiedlicher Altersstruktur (10- bis 25 Jährige Bäume), Baumarten sind Spitzahorn, Eiche, Esche, Birke, Traubenkirsche und einige Bruchweiden.

Bahndamm

Auf dem aufgelassenen Bahndamm ist noch der Schotterunterbau der ehemaligen Gleisanlage vorhanden. An den Böschungen stocken überwiegend 10- bis 15-jährigen Eichen, Ahornbäume und Birken. Zur Nürnberger Straße hin sind vermehrt offene Flächen mit Altgrasbeständen und Ruderalvegetation zu finden. Stellenweise sind auch Pflanzenarten magerer Standorte zu finden.

Einzelbäume

Innerhalb der Ruderalflur stehen zwei Eschen mit ca. 60 cm Stammdurchmesser. Weitere markante Einzelbäume befinden sich innerhalb eines an die Gebäude der Firma Wehrfritz angrenzenden Gartengrundstücks. Es handelt sich um drei Eschen mit ca. 50 bis 85 cm Stammdurchmesser sowie eine als Naturdenkmal geschützte Kastanie von ca. 1 m Stammdurchmesser. Daneben bestehen noch mehrere jüngere Fichten und Birken sowie einige Obstbäume und Sträucher.

TIERWELT

Die Ruderalbestände und Altgrasflächen besitzen vor allem ökologische Bedeutung als Lebensraum für Insekten (vor allem Heuschrecken und Tagfalter). Die Gehölzbestände und markanten Einzelbäume dienen als Lebensraum und Orientierungsleitlinie insbesondere für Vögel. Das Planungsgebiet besitzt zusammen mit den umgebenden naturnahen Strukturen (offenen Bahndambereiche und die Gehölze) wichtige Funktionen für den Biotopverbund innerhalb des Stadtgebietes.

2.6 LANDSCHAFTSSTRUKTUR, LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das
Dem Planungsgebiet ist nicht durch Wege erschlossen und besitzt nur eine geringe Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung. Das Landschaftsbild wird vor allem durch die außerhalb des Planungsgebietes liegenden hohen Gehölzbestände an der Bahnlinie und im Friedhof geprägt.

2.7 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Gemäß dem Leitfaden des StLMU sind die geplanten Bebauungsflächen hinsichtlich der Bedeutung der Schutzgüter folgenden Kategorien zuzuordnen (siehe Plan 2 - Bewertung).

ARTEN- UND LEBENSÄUME

Kategorie II / Unterer Wert

(Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

- Ruderal- und Brachflächen (älter als 5 Jahre), gehölzfreie Bereiche der Bahndämme
- strukturreiche Gärten mit Baumbeständen

Kategorie II / Oberer Wert

(Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

- Bauminselfen, Feldgehölze (Biotop 209.02 u.03)

BODEN

Kategorie I / Unterer Wert

(Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

- Befestigte Verkehrs- und Lagerflächen

Kategorie II / Unterer Wert

(Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

- Anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (ehemaliges Gärtnereigelände, Gartengrundstück, Bahndämme)

WASSER

Im Planungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden. Der Grundwasserspiegel steht nicht oberflächennah an.

KLIMA/LUFT

Kategorie II / Unterer Wert

(Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

- mikroklimatische Bedeutung der Freiflächen für die umgebenden Siedlungsbereiche

LANDSCHAFTSBILD

Kategorie II / Unterer Wert

(Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

- bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Begrünungsstrukturen

3 ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

3.1 EINSTUFUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT

Gemäß Leitfaden des StLMU ist die geplante Bebauung dem **Typ A** (Bebauung mit GRZ > 0,35) zuzuordnen. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ beträgt 0,5 (Mischgebiet) bzw. 0,6 (Mischgebiet).

3.2 BILANZIERUNG DER AUSGLEICHSERFORDERNIS

Bezugsfläche für die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen sind die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, welche außerhalb bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB liegen (siehe Plan 2 - Bewertung)

Auf Grundlage der in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Ableitung ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 0,77 ha.

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (nach „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, StLMU 9/1999)	
Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung	Kategorie II / Unterer Wert Ruderalflur, strukturreiche Gärten Kategorie II / Oberer Wert Gehölzbestände
Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung	GRZ = 0,6 - 0,8: TYP A (GRZ > 0,35) Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	1) Kompensationsfaktoren nach Bewertungsmatrix: Feld A II / Faktor 0,8 - 1,0 (Ruderalflächen) Feld A II / Faktor 0,8 - 1,0 (Gehölzbestände) 2) Einstufung nach Berücksichtigung der Bestandsbewertung und der Eingriffsschwere (GRZ 0,6 -0,8) Faktor 0,8 (Ruderalflächen) Faktor 1,0 (Gehölzbestände) 3) Einstufung unter Berücksichtigung eingriffsmindernder Maßnahmen (siehe Kap. 4.2) Faktor 0,7 (Ruderalflächen) Faktor 0,9 (Gehölzbestände) Ausgleichsbedarf: 1,03 ha x 0,7 = 0,72 (Ruderalflur) 0,06 ha x 0,9 = 0,05 (Gehölzbestände) Summe: 0,77 ha

4. DARSTELLUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

4.1 AUSWIRKUNGEN DES PLANUNGSVORHABENS

Durch das Planungsvorhaben entstehen im wesentlichen folgende Auswirkungen:

- Bodenversiegelung durch Gebäude, Wege und Stellplätze
- Verlust von Lebensraum für Tier- und Pflanzen (Ruderalstandorte, Gehölzsukzessionsflächen und Feldgehölze)
- Beeinträchtigung von Biotopvernetzungsfunktionen

4.2 VERMEIDUNGSMASSNAHMEN UND KONFLIKTMINDERNDE MASSNAHMEN

Der erforderliche Kompensationsaufwand kann durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerische Maßnahmen zählen, verringert werden. Soweit Vermeidungsmaßnahmen in der Planung vorgesehen sind, kann ein niedrigerer Kompensationsfaktor entsprechend der im Leitfaden vorgesehenen Bewertungsrahmen gewählt werden.

Für das Planungsgebiet sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt eines 12 m breiten Pufferstreifens zwischen Bebauung und angrenzendem Bahndamm im Norden (Verminderung der Auswirkungen auf die Biotopvernetzung)
- Heckenpflanzungen mit einheimischen Sträuchern und Bäumen (Verminderung der Auswirkungen auf Lebensraumverlust die Biotopvernetzung)
- Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze

Schutzgüter Wasser und Boden

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze (Verminderung der Auswirkungen durch Bodenversiegelung)
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens

Schutzgut Landschaft-/Ortsbild

- Eingrünung der Siedlungsränder im Westen und Osten
- Begrünung des Straßenbereiches durch Einzelbäume

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Schutzbereich von 10 m um das bestehende Naturdenkmal (Vermeidung von Beeinträchtigungen)
- strukturelle Begrünung der Stellplatzflächen (großkronige Laubbäume)
- Pflanzgebote für private Grünflächen (Kleinkronige Bäume bzw. Obstgehölze)
- Eingrünung der Wohnstraße (Pflanzgebote)
- Begrünung der erforderlichen Längsschutzwände

4.3 AUSGLEICHSFLÄCHEN (siehe auch Plan 3 - Massnahmenplan)

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf besitzt auf Grundlage einer Berechnung entsprechend des „Leitfadens zur Eingriffsregelung zur Bauleitplanung“ einen Flächenumfang von 0,77 ha.

Die grundsätzliche Eignung einer potentiellen Ausgleichsfläche beurteilt sich daran, ob diese Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann, Im Regelfall ist eine Fläche dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung um eine Stufe möglich ist (vgl. Leitfaden, Anhang Liste 1a bis 1c).

Als Ausgleichsfläche steht ein Wiesengrundstück im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes zur Verfügung (Teilfläche Flurstück 4849). Es handelt sich um eine intensiv genutzte Wirtschaftswiese mit geringen Restbeständen der Schachblume. Von dieser Pflanzenart gibt es nur noch einige wenige Standorte im Stadtgebiet. Der Bestand auf der genannten Fläche ist durch die bisherige intensive Nutzung (insbesondere Düngung) stark gefährdet.

Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb eines landwirtschaftlich genutzten Bereiches zwischen den Bahnlinien Weiden Neuenmarkt-Wirsberg und Bayreuth-Schnabelwaid. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 250 m. Im Norden wird die Fläche durch einen Fuß- und Radweg, im Osten durch einen Bolzplatz begrenzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist für das Gebiet ein Aufforstungsverbot festgesetzt, um den offenen Charakter der Wiesenlandschaft zu erhalten. In der Bodenkarte sind grundwasserbeeinflusste Böden (Pseu-

dogley, Braunerdegley) über sandigen bis lehmigen Deckschichten angegeben.

ENTWICKLUNGSZIEL FÜR DIE AUSGLEICHSFLÄCHE

Durch einen Erwerb der Wiesenfläche kann der ökologisch beeinträchtigte Standort langfristig gesichert und entwickelt werden. Ziel ist eine Extensivierung der Nutzung um eine artenreiche Wiesengesellschaft mit hoher ökologischer Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erzielen sowie insbesondere den Standort für die Schachblume zu sichern und zu entwickeln.

EINSTUFUNG DER MASSNAHME NACH DEM LEITFADEN

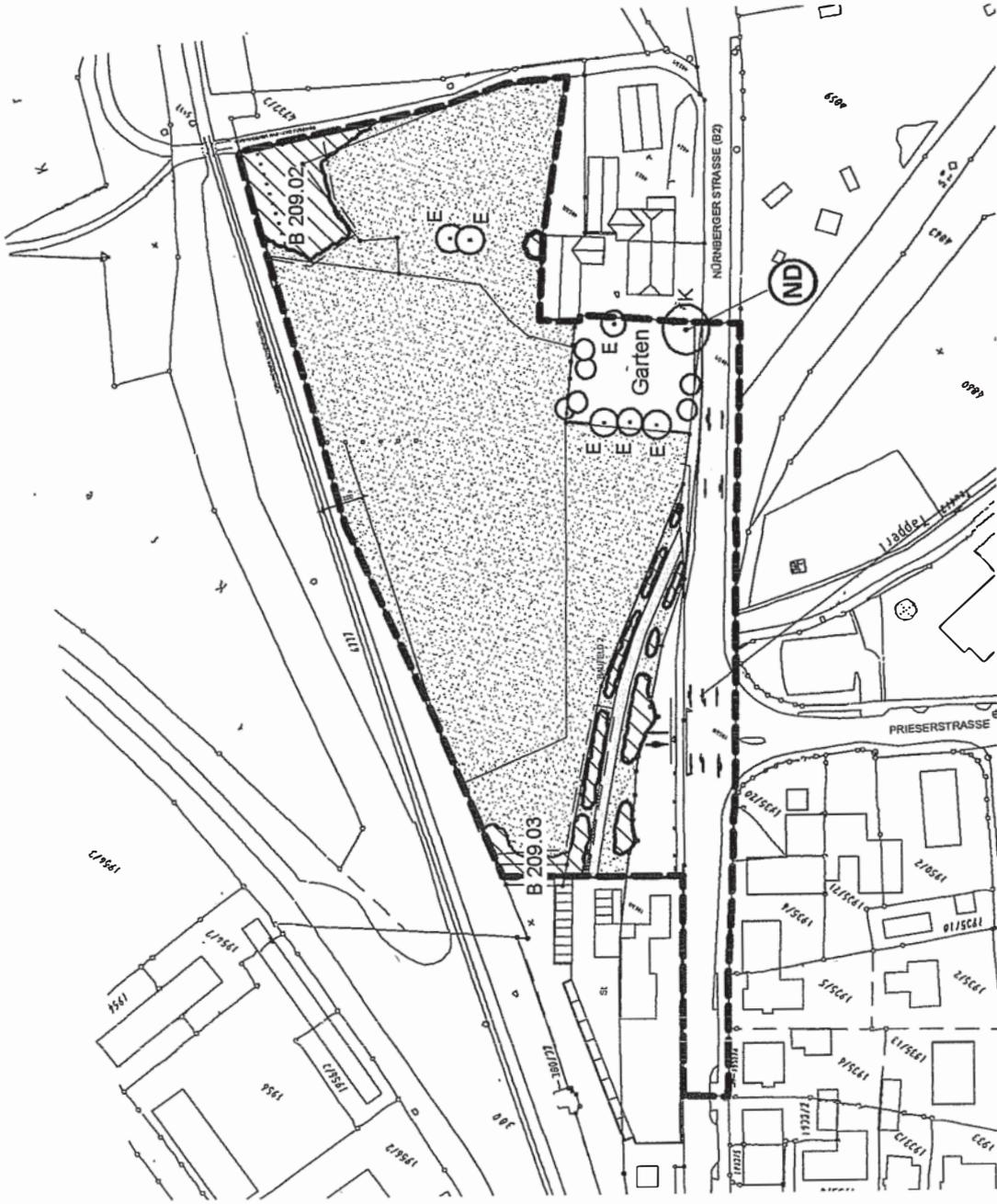
Ausgangswert:	Kategorie I / Oberer Wert (Intensiv genutztes Grünland mit Restvorkommen gefährdeter Arten)
Zielwert:	Kategorie II / Oberer Wert (artenreiches, extensiv genutztes Grünland / Lebensraum für gefährdete Arten frische bis feuchtere Standorte)
Aufwertung	zwei Wertstufen

MASSNAHMEN

- Einstellung jeglicher Düngung
- Entfernung vorhandener Drainagen
- Extensivierung der Nutzung durch ein- bis zweimalige Mahd und Abtransport des Mähgutes
- Abstimmung des Mahdzeitpunktes auf den Lebenszyklus der Schachblume:
 - erste Mahd nicht vor Anfang Juli
 - zweite Mahd ab Anfang September

LEGENDE

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Gehölzflächen
-  Ruderalflur / Altgrasbestände
-  Einzelbäume - StU >60 cm
E = Esche, K = Kastanie
-  Einzelbäume - StU <60 cm
Obstgehölze
-  Schotter (ehem. Gleiskörper)
-  Biotopfläche
-  Naturdenkmal



**ANKOM Immobilienvertriebs-
und Bauträger-Gesellschaft mbH**
Alexanderstraße 1, 95444 Bayreuth

**Eingriffsbilanz Bebauungsplan
"Gebiet an der Nürnberger Straße"**

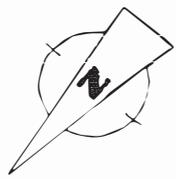
Plan 1 Bestand

HS Büro f. Landschafts- u. Freiraumplanung
DIPL.-ING. HERBERT STUDTRUCKER
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT

Datum: 11/2003
Bearb.: HS

M 1 : 2.000

Sperberweg 3 Telefon 09131/481805
91056 Erlangen Telefax 09131/481554
Landschaftsarchitekt



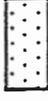
LEGENDE



Grenze des Geltungsbereiches



Bestand: Kategorie II / Oberer Wert
(Gehölzflächen / Biotop)
Planung: TYP A / GRZ > 0,35
Kompensationsfaktor 0,8 - 1,0



Bestand: Kategorie II / Unterer Wert
Ruderaflur / Altgrasbestand
Planung: TYP A / GRZ > 0,35
Kompensationsfaktor 0,8 - 1,0

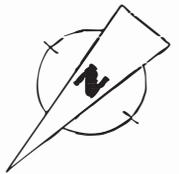
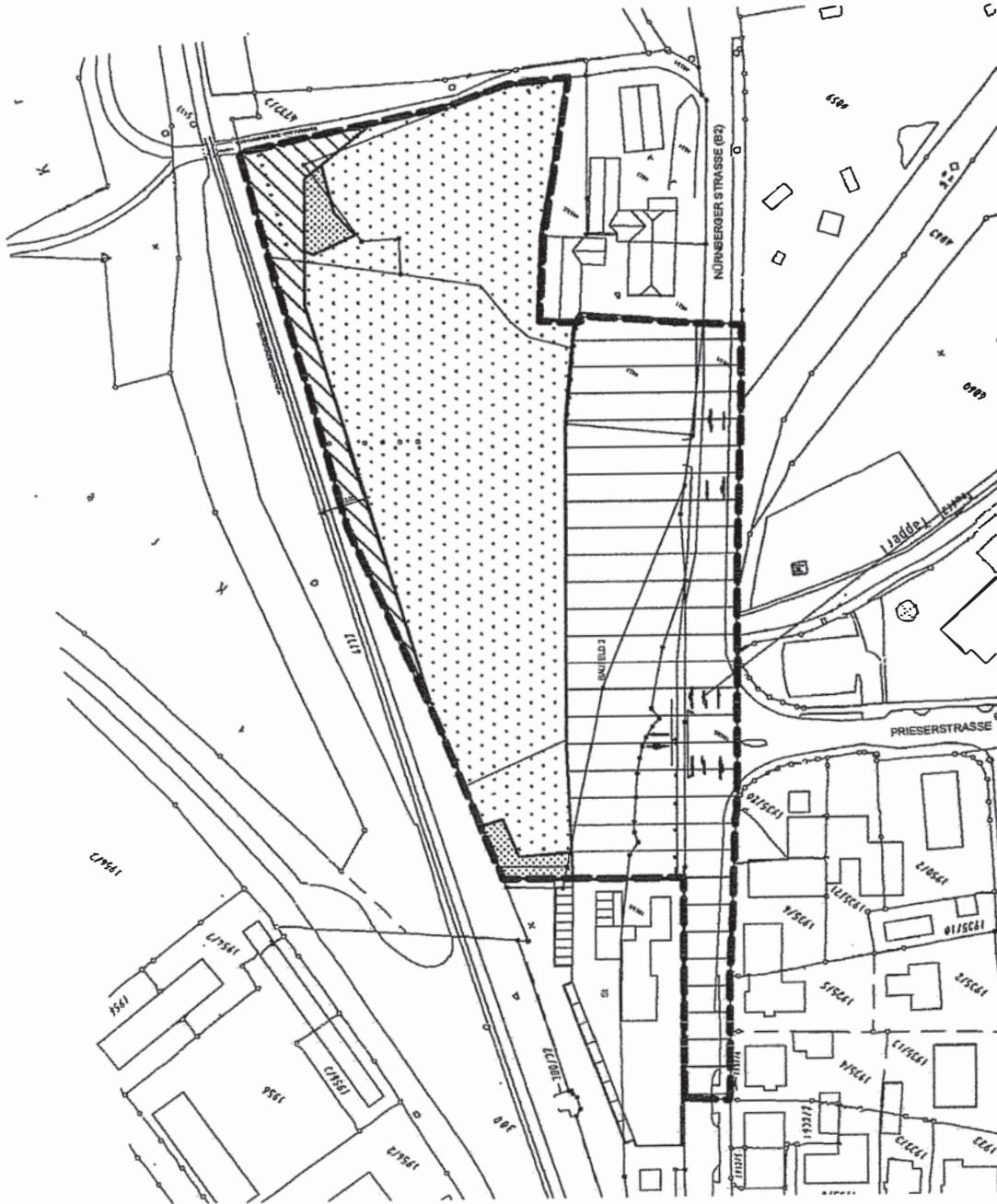


Flächen mit bestehendem Baurecht
nach § 34 BauGB (kein Ausgleich
erforderlich)



Flächen in denen kein Eingriff erfolgt

Bewertungsgrundlage:
Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und
Umweltfragen - Stand Januar 2003



**ANKOM Immobilienvertriebs-
und Bauträger-Gesellschaft mbH**
Alexanderstraße 1, 95444 Bayreuth

**Eingriffsbilanz Bebauungsplan
"Gebiet an der Nürnberger Straße"**

Plan 2 Bewertung

**Büro f. Landschafts- u. Freiraumplanung
DIPL.-ING. HERBERT STUDTRÜCKER
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT**

Datum: 11/2003
Bearb.: HS

M 1 : 2.000

Sperberweg 3 Telefon 09131/481805
91056 Erlangen Telefax 09131/481554

Herbert Studtrucker
Landschaftsarchitekt

LEGENDE



Grenze der Ausgleichsfläche



Extensive Wiesenutzung
Teilfläche FlurNr 4849
Flächenumfang 0,8 ha

Maßnahmen:

- Einstellung jeglicher Düngung
- Entfernung vorhandener Drainagen
- Extensivierung der Nutzung durch ein- bis zweimalige Mahd und Abtransport des Mähgutes
- Abstimmung des Mahdzeitpunktes auf den Lebenszyklus der Schachblume (erste Mahd nicht vor Anfang Juli, optionale zweite Mahd ab Anfang September)

ANKOM Immobilienvertriebs- und Bauträger-Gesellschaft mbH
Alexanderstraße 1, 95444 Bayreuth

Eingriffsbilanz Bebauungsplan
"Gebiet an der Nürnberger Straße"

Plan 3 Ausgleichsmaßnahmen

Büro f. Landschafts- u. Freiraumplanung DIPL.-ING. HERBERT STUDTRUCKER FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT	Datum: 11/2003
	Bearb.: HS
M 1 : 2.000	
Sperberweg 3 Telefon 09131/481805 91066 Erlangen Telefax 09131/481554 Herbert Studtrucker Landschaftsarchitekt	

