

Stellungnahmen des Landratsamtes Forchheim

Fachbereich 42 – Naturschutz

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☒ Einwendungen

1. Grundsätzlich besteht Zustimmung zu der geplanten und im FNP bereits dargestellten Erweiterung der Gemeinde Hausen im Ortsteil Oesdorf.

Es besteht jedoch noch planerischer Ergänzungs- und Anpassungsbedarf, um den naturschutzrechtlichen Belangen in gebotener Weise Rechnung zu tragen. Ein Abstimmungsgespräch mit dem Planer hat hierzu bereits in KW 25 stattgefunden.

Bitte bei den BNT K123-GH00BK die Wertpunkte korrigieren (nicht 7 sondern 8).

Bitte die GRZ der geplanten WA 1-6 an tatsächliche Planung anpassen und in Bilanzierung nachjustieren (bspw. WA 3 und 4 hat die GRZ 0,4).

Die Einstufung G11 bitte vollständig in G21 abändern.

Der im Vorentwurf angesetzte Planungsfaktor „Flachdachbegrünung (dauerhaft)“ kann nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Stand 2021) nur dann angerechnet werden, wenn die Dachbegrünung im Bebauungsplan konkret, quantifizierbar und qualifizierbar festgesetzt ist. Erforderlich sind insbesondere verbindliche Regelungen zur Dachform (Flachdach), zum Mindestanteil der zu begrünenden Dachflächen, zu Aufbau/Schichtdicke und zur Dauerhaftigkeit der Begrünung (vgl. Anlage 2, Tabelle 2.2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Im vorliegenden Planentwurf fehlen solche verbindlichen Festsetzungen. Es ist insbesondere nicht sichergestellt, dass tatsächlich Flachdächer errichtet und dauerhaft begrünt werden; zulässig wären weiterhin beispielsweise geneigte Dächer ohne Begrünung. Damit würde der angesetzte Planungsfaktor faktisch „ins Leere laufen“, da der naturschutzfachliche Mehrwert planerisch nicht gesichert ist. Eine Anrechnung des Planungsfaktors „Flachdachbegrünung (dauerhaft)“ ist auf Grundlage der aktuell vorgesehenen Festsetzungen daher aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sachgerecht und steht nicht im Einklang mit dem genannten Leitfaden. Ebenfalls hier der Hinweis auf die Maßnahme CEF 1 (im weiteren Text).

Der im Vorentwurf vorgesehene Planungsfaktor „Begrünung der öffentlichen Grünfläche“ kann nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Stand 2021) nur dort berücksichtigt werden, wo konkrete, quantifizierbare und qualifizierbare Begrünungs- und Strukturmaßnahmen verbindlich festgesetzt werden. Für das geplante technische Bauwerk zur Sammlung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Regenwassers ist dies derzeit nicht der Fall. Die rein funktionale Errichtung dieses Bauwerks, das ohnehin für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich ist, genügt für die Anrechnung als Planungsfaktor nicht. Hierfür wären zusätzliche, verbindliche Festsetzungen zu einer naturnahen Ausgestaltung erforderlich (z. B. extensive Begrünung, strukturreiche Randgestaltung, Anlage von Kleingewässer- oder Flachwasserbereichen, usw.). Besonderes Augenmerk ist dabei auf den Artenschutz zu richten. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich ein kleiner Teich; es ist daher nicht auszuschließen, dass Wanderbeziehungen von Amphibien in den Bereich des Bauwerks bestehen oder künftig entstehen. Entsprechende artenschutzfachliche

Maßnahmen und Festsetzungen sind bislang nicht konkret ausgearbeitet.

Für die Verkehrsflächen fehlen ebenfalls verbindliche Festsetzungen, die eine Anrechnung eines Planungsfaktors bzw. eine Reduzierung des Beeinträchtigungsfaktors 1 bei Verkehrsflächen im Sinne des genannten Leitfadens rechtfertigen würden. Ohne entsprechende Festsetzungen kann der beantragte Planungsfaktor aus naturschutzfachlicher Sicht derzeit nicht anerkannt werden und die Bilanzierung ist hinsichtlich der Verkehrsflächen/Erschließung ebenfalls zu überarbeiten (Faktor 1).

Die Einbindung des geplanten Baugebiets in die freie Natur fehlt noch vollständig. Hier wird explizit auf die ebenfalls erforderliche – und aus dem Artenschutz (vgl. saP, Krüger 2022) resultierende – Maßnahme CEF 2 (im weiteren Text) verwiesen. Wirkungsvolle Synergieeffekte können hier, bei entsprechender funderter Planung, entstehen.

Die jetzige Planung zeigt nicht, wie Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild effektiv minimiert werden können. Diese einbindenden Maßnahmen (bspw. Mehrreihige Heckenstruktur inkl. Vereinzelten Überhältern) sind nicht nur rechtlich geboten, sondern auch aus naturschutzfachlicher Sicht von entscheidender Bedeutung. Sie dienen als wichtiges Gliederungselement, das die Übergänge zwischen bebauten und unbebauten Flächen harmonisiert und die visuelle Dominanz des Baugebietes reduziert. Diese Struktur trägt somit wesentlich zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei und gewährleistet, dass die Eigenart der Landschaft gewahrt bleibt. Die Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft ist ein zentrales Ziel der grünordnerischen Maßnahmen. Eine entsprechende Heckenstruktur (mit Überhältern) trägt dazu bei, dass das Baugebiet nicht als Fremdkörper wahrgenommen wird, sondern harmonisch in die umgebende Landschaft integriert wird. Dies wird durch die Schaffung eines optischen Beziehungsgefüges erreicht, das die Übergänge zwischen bebauten und unbebauten Flächen fließend gestaltet. Eine Planung seitens der Gemeinde, die ohne entsprechende Ortsrandeingrünung oder einer zu gering dimensionierten Eingrünung vorsehen würde, wäre nicht ausreichend, um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden. Solche Maßnahmen würden die notwendige Einbindung des Baugebietes in die Landschaft nicht gewährleisten und könnten die visuelle Dominanz des Baugebietes nicht ausreichend reduzieren. Die ästhetischen Qualitäten des Landschaftsbildes würden nicht erhalten bleiben, und die Eigenart der Landschaft wäre gefährdet.

Wirkungsvolle und vollständige Kompensationsmaßnahmen (vgl. Ziffer 20.7) sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Hinsichtlich artenschutzrechtlichen Belangen ist die Gesamtunterlage bezüglich der folgenden Punkte zu konkretisieren und anzupassen.

Die in der Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Stand 2022) aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und artspezifischen Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zwingend zu berücksichtigen und im Bebauungsplan verbindlich umzusetzen (bzw. vorab im erforderlichen Umfang zu konkretisieren). Dies gilt insbesondere für die Maßnahmen V1 bis V4 sowie CEF 1 bis CEF 5.

Die in der Unterlage zur saP verwendete Bezeichnung „CEF 1–5“ wird im Folgenden aus Gründen der Wiedererkennbarkeit beibehalten. Fachlich ist jedoch klarzustellen, dass ein erheblicher Teil dieser Maßnahmen erst mit bzw. nach Fertigstellung der Gebäude funktionsfähig werden kann (z. B. Fassaden- und Dachbegrünung, Nistkästen an Gebäuden). Es handelt sich insoweit nicht um vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen (CEF im engeren Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG), sondern überwiegend um Maßnahmen zur Unterstützung des Erhaltungszustands der betroffenen Arten. Die Maßnahmenkonzeption ist entsprechend nachzuschärfen und in den Unterlagen klarzustellen.

Die in der Unterlage zur saP aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 sind aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel und im Bebauungsplan sowie in der späteren Ausführung zwingend zu berücksichtigen. Ergänzend sind – insbesondere im Hinblick auf das in der saP zugrunde gelegte „Worst Case Szenario“ für die Zauneidechse – weitergehende, verbindliche Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen:

- Zeitliche Steuerung der Erdarbeiten: Erd- und Bodenarbeiten in potenziell geeigneten Reptilienlebensräumen sind auf die Aktivitätsrandzeiten zu beschränken (April bis Mitte/Ende Mai sowie August bis Mitte/Ende September).
- Umweltfachliche Bauüberwachung: Für alle relevanten Bauphasen (insbesondere Erdarbeiten, Rodungen, Baufeldfreimachung) ist eine umweltfachliche Bauüberwachung durch eine fachlich geeignete Person vorzusehen.
- Abriss bestehender Halle: Vor Abriss des Bestandsgebäudes ist die umweltfachliche Bauüberwachung ebenfalls hinzuzuziehen, um gebäudebrütende Vogelarten sicher ausschließen bzw. erforderliche Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anordnen können (vgl. saP, gebäudebrütende Arten).

Diese Anforderungen sind als textliche Festsetzungen in der Gesamtunterlage mit aufzunehmen, um die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden und minimieren zu können.

CEF Maßnahmen CEF 1 bis CEF 5

CEF 1 – Fassaden- und Dachbegrünung: Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen an Fassaden und Dächern sind im Bebauungsplan konkret und verbindlich festzusetzen (vgl. Punkt zum Planungsfaktor „Flachdach- / Fassadenbegrünung“):

- Festlegung der Dachformen, der zu begrünenden Dachflächen (Mindestanteil), des Mindestaufbaus (Extensiv-/Intensivbegrünung) sowie der dauerhaft zu etablierenden und zu erhaltenden Fassadenbegrünungen.
- Sicherstellung der Dauerhaftigkeit durch entsprechende Pflege- und Erhaltungspflichten.

Ohne solche verbindlichen Festsetzungen kann die Maßnahme artenschutzrechtlich nicht als wirksam angerechnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahme als planerische Empfehlung zur Ausgestaltung des Baugebiets zu verstehen ist. Eine entsprechende Berücksichtigung wird seitens der uNB ausdrücklich begrüßt.

CEF 2 – Hecken und Einbindung in die freie Landschaft: Nach sorgfältiger Prüfung der Unterlage zur saP in Verbindung mit der Planung wird festgestellt, dass die bestehenden Hecken im Plangebiet nach der derzeitigen Bebauungsplanung nicht erhalten bleiben, sondern vollständig entfallen sollen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Unterlage zur saP unter CEF 2 ausdrücklich die Neuanpflanzung heimischer, freiwachsender Hecken innerhalb des Geltungsbereichs (um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermeiden zu können). Diese Pflanzungen können sowohl

- Als Grenzhecken zwischen den privaten Gärten
- als auch zur Eingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft hin angelegt werden, um die bisher vorhandenen Struktur- und Verbundfunktionen zumindest teilweise zu ersetzen.

Unabhängig davon ist im Rahmen des Bebauungsplans sicherzustellen, dass die unter CEF 2 vorgeschlagenen Maßnahmen verbindlich und konkret festgesetzt werden, um die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist hierbei Folgendes erforderlich:

- Neuanlage freiwachsender Hecken aus heimischen Wildsträuchern
- Entweder innerhalb des Geltungsbereiches als Grenzhecken zwischen den Gärten (Strukturierung des Baugebiets, Schaffung von Nahrungs- und Bruträumen, Leitstrukturen; dingliche Sicherung),
- am Rand des Baugebiets zur freien Landschaft als Eingrünung und Übergangszone, denn das Plangebiet grenzt unmittelbar an den freien Landschaftsraum an. Eine wirkungsvolle Einbindung des Baugebiets in die freie Natur ist im bisherigen Planungsstand nicht erkennbar. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde besteht hier noch erheblicher Spielraum. Dann werden auch Synergien frei, um die in der Unterlage zur saP erforderliche Maßnahme CEF 2 fachgerecht in die Planung zu integrieren.

Eine unverbindliche „Empfehlungen“ genügen nicht, um die ökologische Funktion der bisherigen Heckenstrukturen zu ersetzen oder eine landschaftsverträgliche Einbindung des Baugebiets sicherzustellen.

CEF 3 – Nistkästen je Wohnhaus und Garten: Die Maßnahme CEF 3 (je 1 Vogelnistkasten pro Wohnhaus und 1 Vogelnistkasten pro Garten) wird aus artenschutzfachlicher Sicht ausdrücklich befürwortet. Insgesamt sind – nach heranziehen der planerischen für erforderlich gehaltenen Maßstabs – nun für 21 Wohnhäuser und 21 Gärten mindestens 42 Nistkästen vorzusehen. Die Untere Naturschutzbehörde unterstützt in diesem Falle insbesondere das Anbringen der Nistkästen an Gebäuden und Bäumen innerhalb des (erweiterten) Geltungsbereiches, da Nistkästen in der freien Landschaft erfahrungsgemäß häufig weniger wirksam sind (z. B. Störungen, Prädation, Pflegedefizite).

Erforderlich ist:

- eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan (Anzahl, Typen, fachliche Eignung der Anbringungshöhen und -orte),
- die Erarbeitung eines Pflege- und Kontrollkonzepts (regelmäßige Kontrolle, Reinigung, Ersatz bei Verlust/Beschädigung),
- eine dingliche Sicherung der Verpflichtung, bis spätestens 1 Jahr nach Erstnutzung der jeweiligen Gebäude
- Nachweis der Umsetzung und Funktionsfähigkeit spätestens zur Aufnahme der Nutzung der Gebäude. Ein aussagekräftiger schriftlicher Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen (über Naturschutz@lra-fo.de mit Fotodokumentation und Bezug zum Verfahren).

Ohne solche verbindlichen Festsetzungen kann die Maßnahme artenschutzrechtlich nicht als wirksam angerechnet werden.

CEF 4 – Spatzennistkästen / Sammelquartier: Als Ersatz für verlorene Habitatstrukturen an der bestehenden Halle sind an einem Gebäude 3 Spatzennistkästen oder alternativ an einem Gebäude 1 Sammelquartier vorzusehen. Auch diese Maßnahme ist im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen und durch

- Ein Pflege- und Kontrollkonzept,
- eine dingliche Sicherung
- sowie einen Umsetzungs- und Funktionsnachweis bis spätestens 1 Jahr nach Erstnutzung der jeweiligen Gebäude

abzusichern. Ohne solche verbindlichen Festsetzungen kann die Maßnahme artenschutzrechtlich nicht als wirksam angerechnet werden.

Hinweis: Diese Nistmöglichkeiten sind gebäudebezogen, d.h. an Fassaden, oder Dachbereichen, zu integrieren.

CEF 5 – Zauneidechsenhabitate / Meiler: In der saP wird für die Zauneidechse ein „Worst Case Szenario“ zugrunde gelegt. Vor diesem Hintergrund sind die drei vorgesehenen Zauneidechsenhabitate (sandige, möglichst ungestörte Bereiche mit Meilern) vor Baubeginn funktionsfähig auf geeigneten Flächen im bzw. am Plangebiet nachzuweisen. Erforderlich ist:

- eine eindeutige Lagefestlegung der Ersatzhabitate,
- Sicherstellung der Vernetzung der Habitate untereinander und mit den umgebenden Strukturen,
- Nachweis der dauerhaften Sicherung,
- fachliche Begleitung der Anlagenerstellung und wiederkehrender Pflege (Pflege- und Entwicklungsplan) durch eine fachlich geeignete Person.

Die Anlage und Funktionsfähigkeit dieser Habitate muss zeitlich so vorgezogen sein, dass die CEF Funktion tatsächlich vor Eingriff in bestehende potenzielle Reptilienlebensräume gegeben ist und flankierende Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der umweltfachlichen Bauüberwachung umgesetzt wurden.

Amphibien: Die Unterlage zur saP geht bei Maßnahme V4 zwar darauf ein, schlägt jedoch keine konkreten Maßnahmen vor, bspw. Schutzzaun im Osten bzw. Bauzeitenregelung (konkretisieren). Dies ist ebenfalls in die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren zu ergänzen.

☒ Rechtsgrundlagen

Bundesnaturschutzgesetz

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Ergänzende Hinweise zur Grünordnung:

Hecken sollten hinsichtlich Resilienzgründen aus mindestens fünf verschiedenen, tuffweise angeordneten und homogen über die dafür vorgesehene Fläche verteilte Pflanzenarten der Pflanzliste bestehen

Hecken zur Einbindung des Vorhabens in die freie Natur müssen "freiwachsend" entwickelt werden, um ihrer angedachten Funktion zur Einbindung in die freie Natur gerecht werden zu können. D.h. regelmäßige Formschnitte sind nicht zulässig. Die Pflege sollte nach den Pflegehinweisen "Heckenpflege im Einklang mit dem Naturschutzrecht" (Broschüre Sturm, P. et. al. (2015): Heckenpflege im Einklang mit dem Naturschutzrecht. - ANLiegen Natur 37(2): 92-96, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen.)

Für weitere Abstimmungsgespräche mit dem Fachplaner stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Fachbereich 43 – Wasserrecht

Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen, das nicht durch häuslichen, landwirtschaftlichen, gewerblichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, kann unbeschadet der privaten Rechte Dritter in das Grundwasser oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Dies ist weitgehend erlaubnisfrei gestellt. Die Anforderungen an das schadlose Einleiten in Gewässer sind vom Antragsteller und seinem Entwurfsverfasser eigenverantwortlich zu prüfen. Hierbei sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in ein oberirdisches Gewässer (TRENOG) der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Sollten die Anforderungen nach den o. g. Vorschriften nicht eingehalten werden, ist ein wasserrechtlicher Antrag in 2-facher Ausfertigung sowie in digitaler Form beim Landratsamt Forchheim, Fachbereich Wasserrecht, zu stellen.