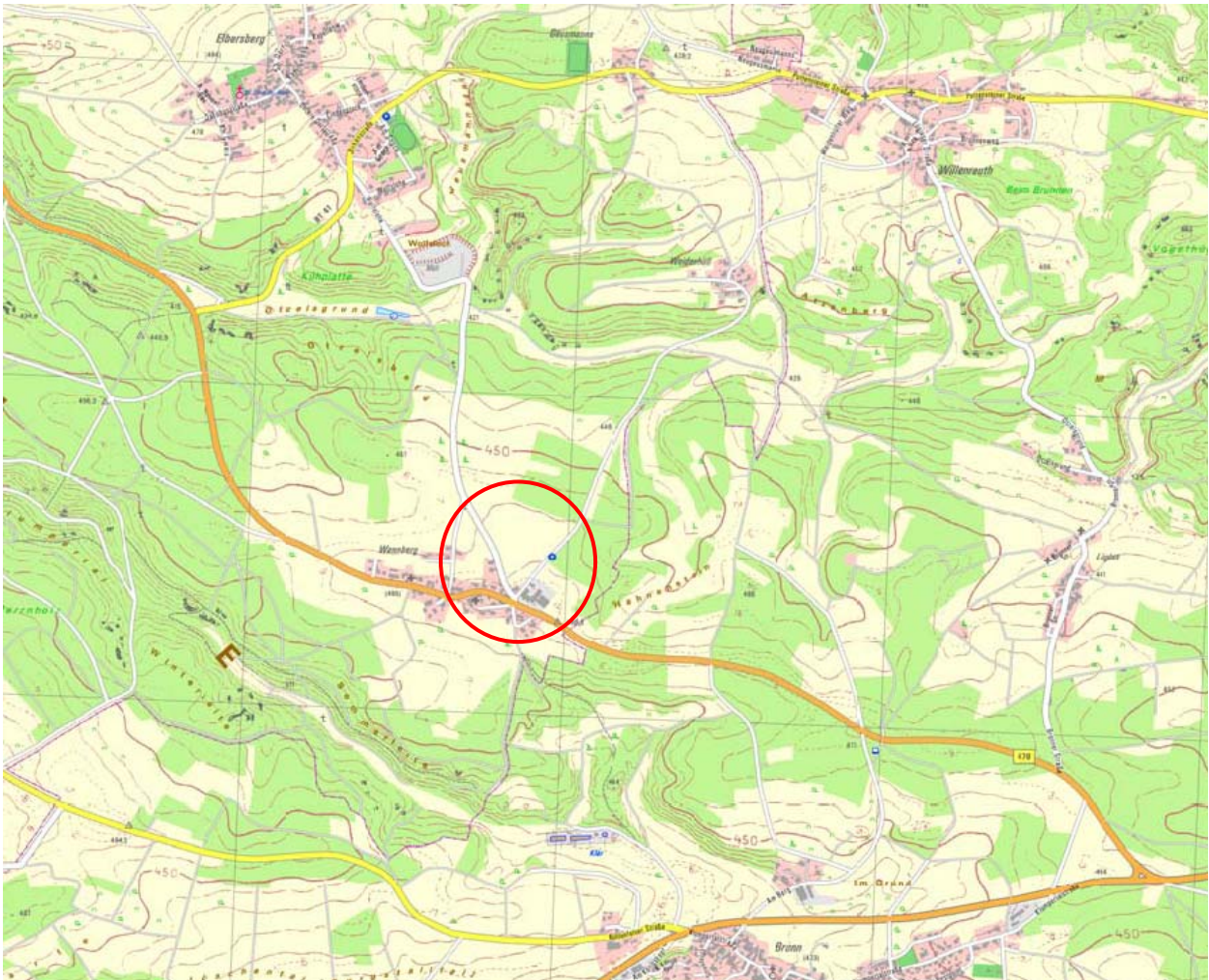

Stadt Pottenstein

1. Änderung - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan “Gewerbegebiet Wannberg“

Begründung

17.10.2017



Vorhabensträger:

**Dr. Köppel Vermögensverwaltung GmbH + CO. KG,
Beethovenstrasse 14, 91257 Pegnitz**

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL
Judith Wilhelm, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 Nürnberg oedenberger strasse 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. Anlass der Planung und Vorhabensbeschreibung	1
2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation	1
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben	2
4. Inhalte des Plans und Begründung der Festsetzungen	4
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung	4
4.2 Verkehrsflächen	5
4.3 Ver- und Entsorgung	5
4.4 Immissionsschutz	6
4.5 Grünordnung	6
4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen	6
4.5.2 Eingriffsregelung gem. Naturschutzrecht– Ausgleich und Ersatz	8
4.5.3 Ausgleichsflächen	10

1. Anlass der Planung und Vorhabensbeschreibung

Die Fa.

Baier + Köppel GmbH + CO. KG, Beethovenstrasse 14, 91257 Pegnitz

hat als Vorhabensträger die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan für die Errichtung eines Gewerbegebiets im Ortsteil Wannberg, Stadt Pottenstein, beantragt.

Die Planung ist erforderlich, um die bereits ausgewiesenen Bauflächen für die Erweiterung eines angrenzenden, vorhandenen Betriebs anzupassen.

Die bereits im Ort Wannberg ansässige Firma benötigt aufgrund ihres betrieblichen Wachstums neue Bauflächen. Hierfür sind Flächen im Anschluss an den bestehenden Betrieb erforderlich.

Der Stadtrat von Pottenstein hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Wannberg“ (gem. § 8 BauNVO)“ zu ändern.

Vorgesehen ist weiterhin die Ansiedlung einer Produktions- und Lagerhalle mit Büroräumen sowie von Mitarbeiterparkplätzen.

Die Änderung ist erforderlich, um die Bauflächen im Bereich des vorgesehenen Gebäudes sowie die Situierung der Parkplätze und damit die Begrünung an die aktuelle Planung des Betriebs anzupassen. **Alle wesentlichen Parameter der Planung wie Grundflächenzahl, Gebäudehöhen, Emissionskontingente und auch die umfassende Eingrünung der Fläche bleiben bestehen, es erfolgt lediglich eine teilweise geringe Verschiebung der Baugrenze.** Weiterhin wird der Geltungsbereich der Planung an die aktuellen Flurgrenzen angepasst, insbesondere geringfügig nach Süden entsprechend dem von der Firma BEKA erworbenen Grundstück erweitert. Die in der ursprünglichen Planung ausgebrachte städtebauliche Ordnung bleibt vom Grundsatz her bestehen. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt. Ein erneuter Umweltbericht ist für die Änderung nicht erforderlich, die Aussagen der Umweltprüfung zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 2010 gelten uneingeschränkt auch für die Änderung. Auch der Umfang des Eingriffes hat sich nicht wesentlich verändert, es ist nur eine geringfügige Anpassung der innerhalb des Geltungsbereichs dargestellten Ausgleichsflächen erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wannberg der Stadt Pottenstein nördlich des Ortes und nördlich der geplanten Umgehungsstrasse (B 470).

Es umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 941 und 941/6, Gmkg. Wannberg und hat insgesamt eine Fläche von ca. 4,0 ha.

Vom geplanten Standort aus besteht nach Verlegung der B 470 eine direkte Verbindung ohne Ortsdurchfahrt zur BAB 9.

Naturräumliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Albhochlandes und ist weitgehend eben. Die Fläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt (Grünland).

Biotope gem. Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen hat die Fläche auch keine besonderen Funktionen für den Biotopverbund.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Die Planung erfolgt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die Voraussetzungen hierfür wurden bereits in Kapitel 1 erläutert.

Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. In Art. 3 Abs. 3 sind die Inhalte von Grünordnungsplänen festgelegt. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Regionalplan

Die Stadt Pottenstein ist im Regionalplan der Planungsregion Oberfranken Ost als Kleinzentrum dargestellt. Die B 470 ist eine Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. Der Regionalplan weist der Stadt Pottenstein eine überörtliche Mittelpunktfunktion zu.

Die Stadt Pottenstein und der Ort Wannberg liegen in einem „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Im Mittelbereich Pegnitz soll ein Ausgleich des Nachholbedarfs an wohnortnahen Arbeitsplätzen erfolgen (B IV 2.1).

Durch das Vorhaben können die regionalplanerischen Ziele wirksam unterstützt werden. Der aus regionalplanerischer Sicht nicht optimale Standort im Ortsteil Wannberg ergibt sich aus der hier bereits vorhandenen Gewerbefläche des Vorhabensträgers, die erweitert werden soll. Damit ist das Vorhaben an den Ort Wannberg gebunden.

Flächennutzungsplan

Die Baufläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pottenstein als gewerbliche Baufläche dargestellt (13. Änderung). Die Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Rechtswirksamer Bebauungsplan vom 22.03.2010

Der rechtswirksame Bebauungsplan aus dem Jahr 2010 ist vom Grundsatz her gleich aufgebaut wie die vorliegende 1. Änderung. Alle wesentlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen, Dachformen einschließlich der festgesetzten Emissionskontingente) entsprechen denen der 1. Änderung.

Die wesentliche Änderung ist die Zusammenfassung des Produktionsgebäudes und der Verwaltungsräume in einem Gebäudekomplex, sowie die geringe Verschiebung des Baukörpers nach Westen. Entsprechend müssen die Besucherparkplätze, die vorher westlich des Gebäudes lagen, verschoben werden, sie liegen nun südlich des Gebäudes.

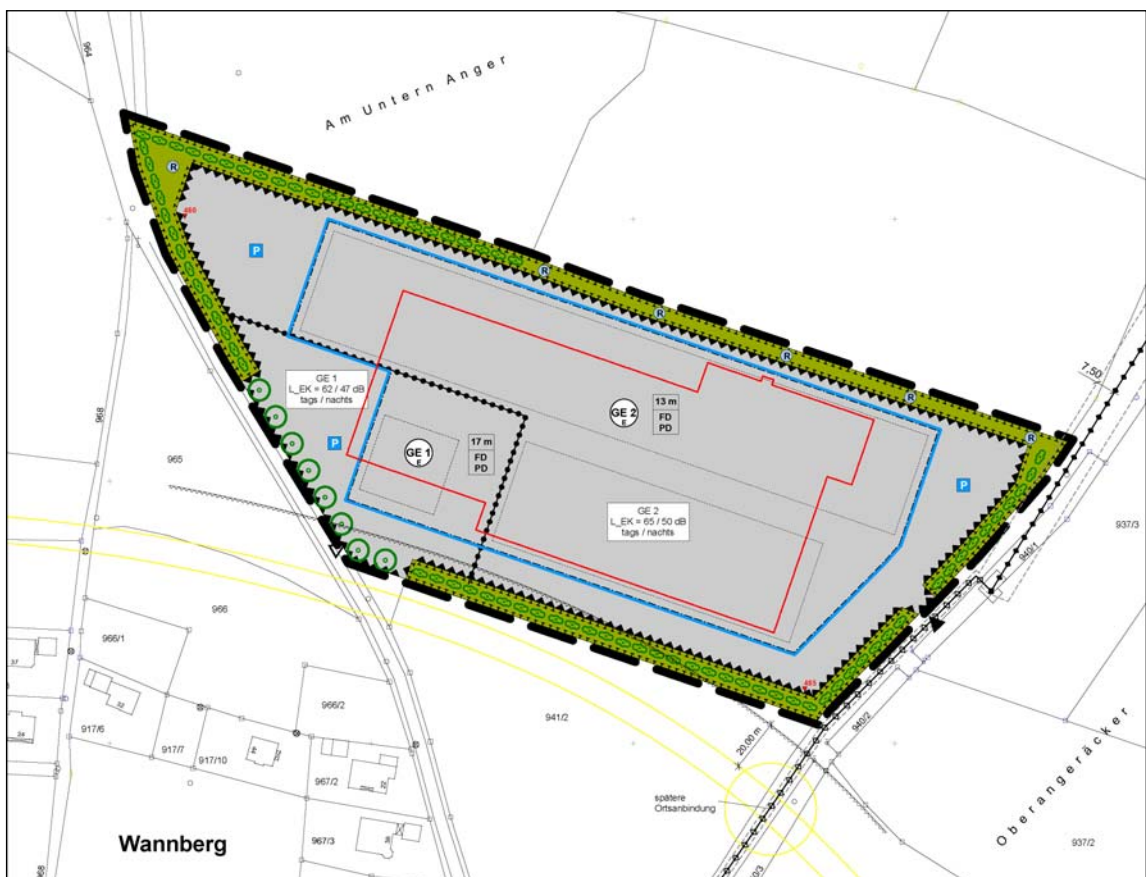


Abb: Neu geplanter Baukörper (rot) im rechtswirksamen Bebauungsplan von 2010

Zudem konnte die Firma BEKA einen etwa 8,5 m breiten Grundstücksstreifen südlich des bisherigen Geltungsbereiches erwerben, so dass weitere Mitarbeiterstellplätze auf dem Gelände untergebracht werden können. Die bisher nach Süden festgesetzte Eingrünung wird deshalb entsprechend angepasst, bleibt aber uneingeschränkt bestehen.

Weitere geringe Anpassungen sind im Rahmen der Eingrünung der Bauflächen nach Osten erforderlich, da hier nun mehrere Zufahrten zum Gelände vorgesehen sind. Da hierdurch die Eingrünung mehrfach unterbrochen wird, wird dieser Teilbereich nicht mehr als Ausgleichsfläche, sondern nur noch als Pflanzgebot festgesetzt. Die verlorengelassene Ausgleichsfläche wird vollständig durch eine stärkere Eingrünung nach Süden und Westen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

4. Inhalte des Plans und Begründung der Festsetzungen

Die folgenden Erläuterungen konnten aus der Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplans von 2010 unverändert übernommen werden. Sie wurden hier lediglich aus praktischen Gründen wiedergegeben um eine zusammenhängende Begründung für die neue Änderungsplanung zu erstellen, Änderungen haben sich lediglich im Kapitel Grünordnung sowie sehr geringfügig im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ergeben. Ein Umweltbericht ist im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich, dieser gilt unverändert aus der Planung vom 22.3.2010 weiter.

Aus den gleichen Gründen werden auch die ursprünglichen textlichen Festsetzungen, die mit Ausnahme geringer Änderungen bei den zulässigen Vorhaben und bei den Pflanzgeboten für Einzelbäume, unverändert übernommen werden konnten, auf dem Planblatt erneut wiedergegeben. Damit wird vermieden, dass künftig mit zwei Planfassungen des Bebauungsplanes gearbeitet werden muss.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung

Als Art der baulichen Nutzung wird in Entsprechung der Flächennutzungsplan-Änderung ein Gewerbegebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen wird das Gewerbegebiet mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt werden die zulässigen Immissionen (Festsetzung von Emissionskontingenten, vgl. Kap. 4.4).

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 (Obergrenze gem. BauNVO) festgesetzt. Dies ist aufgrund der angestrebten Grundstücksausnutzung erforderlich. Die zugelassene geringfügige Überschreitung ist ohne erhebliche Umweltauswirkungen.

Die unterschiedlichen Nutzungsansprüche werden durch Nutzungsgrenzen getrennt (GE1 und GE2). Im GE1 befindet sich hauptsächlich das Lager, GE 2 dient der Unterbringung der Produktion. Wesentlicher Unterschied der Nutzungsbereiche sind die Emissionskontingente.

Entsprechend werden die zulässigen Gebäudehöhen (Oberkante Attika) festgesetzt, wobei zur Vermeidung des Flächenverbrauchs eine hohe Ausnutzung angestrebt wird. Geringfügige Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch haustechnische Anlagen (z.B. Solaranlagen) oder Lichtkuppeln sollen zugelassen werden.

Mit einer Wandhöhe von 13 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden (EFOK) im GE 2 und 17 m im GE 1 wird die maximal zulässige Baukörperhöhe vorgeschrieben. Dies ist erforderlich, um aufgrund der Ortsrandlage und den angrenzenden Nutzungen

negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und die wirksame Abschirmung durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen zu sichern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgelegt, die weitgehend an den Außengrenzen der geplanten Gebäude verläuft.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, nach der Gebäude über 50 m Länge auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können, ist aufgrund des Nutzungszwecks erforderlich.

Die Festsetzungen zur Dachform (insbesondere Shedd-Dach) orientieren sich am Nutzungszweck. Weiter gehende gestalterische Festlegungen regelt der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabens- und Erschließungsplan.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen überwiegend als Mitarbeiter-Parkplätze und als Ladehof für LKW genutzt werden.

4.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt von den Ortsstraßen in Wannberg aus. Zur Aufteilung des Verkehrs sind mehrere Zufahrten vorgesehen. Aus Lärmschutzgründen ist die LKW-Zufahrt im östlichen Bereich angeordnet. Die überregionale Anbindung ist durch die B 470 gegeben.

Mit der geplanten Umgehung von Wannberg wird eine direkte Anbindung des Gewerbegebiets an das überregionale Straßennetz möglich. Als spätere Ostanbindung von Wannberg ist der Knotenpunkt mit der Ortsstraße Fl.Nr. 940 vorgesehen.

Ein aus dem Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommener möglicher Trassenverlauf ist im Plan dargestellt (außerhalb des Geltungsbereichs). Es zeigt sich, dass genügend Spielraum für die spätere Verlegung der B 470 bleibt und auch die spätere Bauverbotszone eingehalten werden kann.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an vorhandene örtliche Leitungswege.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation zur KA Pottenstein geleitet und dort gereinigt. Die Kapazität der KA Pottenstein mit 9.500 Einwohnergleichwerten ist für den zusätzlichen Schmutzwasseranfall ausreichend. Das Oberflächenwasser soll vor Ort in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und soweit nicht versickert über einen Drosselabfluss über das Lügla-Tal in Richtung Weihersbach abgeleitet werden. Ein Teil der Rückhaltung soll im Geltungsbereich erfolgen, die Stadt Pottenstein wird außerhalb des Geltungsbereichs weitere Rückhalteflächen anlegen.

Mit Wirkung vom 1. Oktober 2009 wurde aufgrund entsprechender Beschlüsse des Stadtrats der Stadt Pottenstein sowie der Verbandsversammlung vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Juragruppe die Versorgungszuständigkeit mit allen Rechten und Pflichten übertragen. Die Juragruppe hat auch bereits den Anschluss des Ortsnet-

zes von Wannberg und Elbersberg auf die Hauptleitung beim Abgabeschacht Wannberg für Wannberg und bei Geusmanns für Elbersberg vorgenommen. Damit ist die Wasserversorgung gesichert.

Vorhandene Versorgungsleitungen der EON Bayern AG sind mit Schutzstreifen im Plan dargestellt. Die jeweiligen Schutzabstände der Erd- und Freileitungen sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten und bei den jeweiligen Versorgungsträgern durch Einweisung vor Ort festzulegen.

4.4 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (IBAS Bayreuth vom 19.3.2009, Bericht Nr., 08.4328/1) wurde untersucht, mit welchen Emissionskontingenten durch den Betrieb des Gewerbegebiets die aufgrund der Vorbelastung reduzierten Immissionsrichtwerte an der angrenzenden maßgebenden Wohnbebauung eingehalten werden können.

Ein Lageplan mit Kennzeichnung der genannten Immissionspunkte findet sich in der schalltechnischen Untersuchung. Die vollständige schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung.

Um die schalltechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft des Gewerbegebiets zu erfüllen, dürfen auf den Teilflächen des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden die die im Bebauungsplan nach DIN 45691/2.6 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten. Hierfür wurden 2 Teilflächen gebildet, die jeweils unterschiedliche Emissionskontingente ausnutzen dürfen.

Die Emissionskontingente betragen

GE1:	tags 62 db(A), nachts 47 db(A)
GE2:	tags 65 db(A), nachts 50 db(A)

Die ermittelten Emissionskontingente ermöglichen damit auch einen eingeschränkten Nachtbetrieb unter Beachtung des Lärmschutzes.

4.5 Grünordnung

4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote, die Festsetzung eines Anteils heimischer Gehölze sowie die teilweise Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser.

Diese Maßnahmen sind erforderlich um

- die Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und Emissionen zu binden bzw. Immissionen in benachbarte Flächen zu minimieren,

- durch die Gehölze und Grünflächen auch auf dem Baugrundstück eine Mindestfunktion als Lebensraum und für den Biotopverbund heimischer Tiere und Pflanzen zu gewährleisten,
- negative Auswirkungen des Oberflächenabflusses von Dachflächen und versiegelten Flächen zu vermeiden.

Gemäß Grünordnungsplanung sind folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

Lineare Gehölzpflanzungen am Rand des Baugrundstücks

Diese Pflanzungen sind zur Abschirmung und landschaftlichen Einbindung der Bau- und Verkehrsflächen erforderlich. Sie sind gleichzeitig Ausgleichsflächen und mindern einen der wesentlichen Eingriffsschwerpunkte, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerdereiches Oberbodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 0,30 m aufgebracht werden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Im Bereich der festgesetzten Pflanzgebote dürfen nur standortheimische Arten verwendet werden.

Ziel sind überwiegend geschlossene, weitgehend freiwachsende Hecken mit abschirmenden Funktionen und einem Baumanteil von 10 %. Die Artenauswahl ist im Anhang zusammengestellt.

Im Bereich der nördlichen Grünfläche sind Gräben und Mulden für den Rückhalt und die Versickerung von Oberflächenwasser zu integrieren (siehe Kap. 4.5.3)

Einzelbäume zur Parkplatzüberstellung

Die Parkplätze sind mit Einzelbäumen zu überstellen. Die gemäß Vorhabensplan vorgesehenen Baumstandorte sind im Bebauungsplan dargestellt. Sie sind nicht standortgebunden, Lageverschiebungen sind möglich sofern das gestalterische Grundkonzept eingehalten wird.

Geeignete Arten: Winterlinde (*Tilia cordata*)
 Spitzhorn (*Acer platanoides*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Qualität: Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen,
 Stammumfang 14/16 cm

4.5.2 Eingriffsregelung gem. Naturschutzrecht– Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der städtischen Abwägung berücksichtigt.

Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht zum Bebauungsplan von 2010.

Alle Angaben zur Eingriffsminimierung, zur Ermittlung des Eingriffs und zur Bewertung der Eingriffsfläche wurden vom rechtswirksamen Bebauungsplan aus 2010 übernommen. Geringfügig geändert haben sich lediglich der Umfang der Eingriffsfläche sowie der Umfang der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Auch die externen Ausgleichsflächen bleiben gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan von 2010 unverändert bestehen.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Minimierung des Erschließungsaufwandes durch Schaffung der Zufahrten im Bereich bestehender Verkehrsflächen,
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe,
- Pflanzgebote auf mehreren Grundstücksteilen zur umfassenden Eingrünung,
- Pflanzgebote zur Begrünung der Parkplätze,
- Festsetzung heimischer Gehölze im Bereich der Pflanzgebote,
- Festsetzungen zur Versickerung / Rückhaltung von Dach- und Oberflächenwasser.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Bewertung der Eingriffsfläche

Einstufung lt. Leitfaden StMLU	
Arten und Lebensräume	Intensivgrünland Kategorie I,
Boden	Braunerde unter Dauerbewuchs, mäßig intensiv genutzt , Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, versickerungsfähig, Kategorie I-II,
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I,
Landschaftsbild	Lage in Ortsnähe im Übergang zur freien Landschaft, Fernwirkung Richtung Elbersberg, Kategorie II,
Gesamtbewertung	Kategorie I-II Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Ausgleichsfaktor

Eingriffsschwere gem. Leitfaden:	Typ A, hoch
Spanne des Faktors	bei Kategorie I: 0,3-0,6 bei Kategorie II: 0,8-1,0

Bei der Festlegung des Ausgleichsfaktors ist zu berücksichtigen, dass mehrere Vermeidungsmaßnahmen im Grünordnungsplan festgesetzt sind, insbesondere zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Andererseits liegt die zulässige Versiegelung relativ hoch.

Insgesamt ist deshalb ein mittlerer Faktor angemessen. Es wird ein Faktor von 0,5 gewählt.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Teilfläche	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Teilfläche 1	35.101 qm	0,5	17.551 qm
Summe			17.551 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. **17.551 qm**.

4.5.3 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Als Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan eine Fläche von 4.956 qm im direkten Anschluss an die Bauflächen dargestellt.

Diese zusammenhängende Ausgleichsfläche ist mind. 5 m breit und damit geeignet, neben den Funktionen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds auch ökologische Funktionen zu erfüllen. Sie grenzt überwiegend an die freie Landschaft, teils an Waldflächen an.

Als Maßnahme wird die Pflanzung naturnaher Hecken (mind. 2-reihig), teils auch die Schaffung von naturnahen Rückhaltemulden und Gräben mit extensiver Grünlandnutzung festgesetzt. Auch im Bereich der Pflanzgebote sind ggf. Rückhaltemulden auszubilden.

Es dürfen nur standortheimische Arten gepflanzt werden (siehe Liste im Anhang), der Baumanteil von 10 % ist erforderlich, um eine wirksame Abschirmung zu erzielen.

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Als Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs werden die Fl.Nr. 1053, 1119 und 2214 jeweils Gemarkung Kirchenbirkig festgesetzt. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Fl. Nr. 1053, Gemarkung Kirchenbirkig

Flächengröße:	7.581 qm
Bestand:	Intensivgrünland, Südhang
Entwicklungsziel:	Streuobstwiese, Extensivgrünland
Maßnahmen:	Pflanzung von ca. 10-15 Obstbaumhochstämmen, vorzugsweise am nördlichen Höhenrücken (Landschaftsbild), weitgehende Freihaltung des Südhangs, Extensivierung der Grünlandnutzung (Mahd ohne Düngung, ab 1.7., Mähgutabfuhr), anfangs 2-malige Mahd im Jahr, später 1xmalige Mahd und Belassung unregelmäßiger Randstreifen

Fl. Nr. 1119, Gemarkung Kirchenbirkig

Flächengröße:	3.638 qm
Bestand:	Intensivgrünland
Entwicklungsziel:	Streuobstwiese, Extensivgrünland
Maßnahmen:	Pflanzung von ca. 10 Obstbaumhochstämmen, Extensivierung der Grünlandnutzung (Mahd ohne Düngung, ab 1.7., Mähgutabfuhr), anfangs 2-malige Mahd im Jahr, später 1-malige Mahd

Fl. Nr. 2214, Gemarkung Kirchenbirkig

Flächengröße	1.494 qm
Bestand:	Intensivgrünland mit Vernässungen im Talgrund
Entwicklungsziel:	Feuchtwiese, Naßwiese
Maßnahmen:	Ausbildung feuchter Mulden (flache Böschung 1: 10-1:15, nur 20-30 cm tief), Extensivierung der Grünlandnutzung (Mahd ohne Düngung, ab 1.7., Mähgutabfuhr), anfangs 2-malige Mahd im Jahr, später 1xmalige Mahd

Bilanz

Ausgleich im Geltungsbereich	4.956 qm
Flurnummer 1053	7.581 qm
Flurnummer 1119	3.638 qm
Flurnummer 2214	<u>1.494 qm</u>
Summe	17.669 qm

Die Ausgleichsfläche übersteigt den rechnerisch ermittelten Bedarf von 17.551 qm um 118 qm. Dies ist aufgrund der etwas geringeren Anrechenbarkeit der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich erforderlich (randliche Beeinträchtigung). Damit ist der Eingriff insgesamt ausgeglichen. Mit dem festgesetzten Ausgleichskonzept werden wirksame Maßnahmen für das Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere sowie den Boden- und Wasserschutz ergriffen.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG (unverändert, bereits Teil des rechtswirksamen Bebauungsplans v. 22.3.2010)

1. Empfehlungen zur Pflanzenverwendung
2. Lageplan der Ausgleichsflächen
3. Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Emissionskontingentierung (IBAS, Bayreuth)
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (BföS, Bayreuth)

1. Empfehlungen zur Pflanzenverwendung**Artenliste standortheimischer Gehölze (i.w.S.) für Freiflächengestaltung**

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus silvestris	Waldkiefer
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball