

## BEGRÜNDUNG

zum

### BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/01

#### "Oberobsang/Himmelkronstraße"

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Anlass

Bereits anfangs der 90er Jahre gab es behördlicherseits strukturelle Vorüberlegungen über die künftige städtebauliche Weiterentwicklung zwischen Himmelkronstraße und Stadtgrenze zu Heinersreuth im weitesten Sinne. Mit dem Weggang des Reiterhofes Mitte der 90er Jahre gewann die städtebauliche Überplanung dieses Teilbereiches an Bedeutung. Eine adäquate ländlich geprägte Nachfolgenutzung wäre wünschenswert gewesen, ließ sich aber in den folgenden Jahren nicht finden, so dass schließlich die Konzeption einer Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung in den Vordergrund trat. Die Konzeption entspricht den aktuellen städtebaulichen und wirtschaftlichen Bedürfnissen, wobei das Gewerbegebiet der äußeren Kulmbacher Straße (B 85) zuzuordnen war.

### 1.2 Verfahrensgang

Den Beschluss über eine diesbezügliche Flächennutzungsplan-Änderung (Nr. 98) und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren fasste der Stadtrat am 30.05.01. Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.07. bis einschl. 10.08.01.

Der Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 28.11.01 gefasst.

Während der Erörterungsphase gingen Anregungen ein, die zumeist auf eine Änderung des Verkehrssystems hinzielten. Sie konnten teilweise berücksichtigt werden. Anregungen zum Erhalt der sog. Heugasse mit ihrem schützenswerten Randbewuchs konnten vollständig berücksichtigt werden. Zur Frage des Immissionsschutzes wurde in Bezug auf die Emissionen eines Schweißmastbetriebes ein diesbezügliches Gutachten der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik als Entscheidungshilfe herangezogen.

## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Planung betrifft - grob gesehen - den Bereich zwischen dem Wirtschaftsweg "Heugasse" und der Himmelkronstraße sowie zwischen dem Dorfrand Oberobsang und der äußeren Kulmbacher Straße (B 85).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen - ganz oder teilweise (TF) - die Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flurnummern

1549/15 TF, 1549/22 TF, 3592 TF, 3596, 3597 TF, 3600 TF, 3710, 3711/2, 3714, 3714/1, 3717 TF

## 3. Vorhandene Bauleitplanung

Flächennutzungsplan von 1978

Darstellungen: MD = Dorfgebiet, Fläche für die Landwirtschaft, Dauerkleingärten.

## 4. Bestand im Geltungsbereich

### 4.1 Gelände

Rotmaintal-Hang, von Südwest nach Nordost fallend, gemäß Längsschnitt - Darstellung im Planungsbereich um ca. 20 m von 370 auf 350 m ü NN. Das Gefälle verläuft nicht gleichmäßig; der Boden ist anthropogen überformt.

### 4.2 Bewuchs (s. auch Abschn. 5.4)

Markant und erhaltenswert ist die baumheckenartige Vegetation entlang der sog. Heugasse an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Dem vielseitig vorgetragenen Wunsch nach Erhaltung dieses Ensembles konnte durch entsprechende Veränderung des Erschließungssystems nachgekommen werden. Sonstiger sporadischer Bewuchs ist nicht zwingend erhaltenswert. Hierfür sind Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

### 4.3 Gebäude

Die noch existierenden Betriebsgebäude, Stallungen etc. des ehem. Reiterhofes werden zugunsten der Neubebauung vollständig entfernt. Dies gilt auch - bei Realisierung der gepl. Baurechte - für das alte Wohn- und Nebengebäude Oberobsang Nr. 10. Der Neubau Nr. 12 (Wohng. I + D) ist mit Umgriff in die Planung einbezogen.

### 4.4 Eigentümer

Das künftige Wohnbauland ist in Besitz einer Bayreuther Bauträgergesellschaft, Eigentümerin der Gewerbebauflächen ist die Stadt Bayreuth.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Erschließung/Verkehrsnetz

Während der Erörterungsphase wurde von privater Seite angeregt, auf den verkehrsmäßigen Anschluss des Wohngebietes von der Dorfstraße aus, nördlich des vorh. Wohngebäudes Oberobsang 32 (bestehender Straßenanschluss) zu verzichten, um Beeinträchtigungen der vorh. Wohnnutzung zu vermeiden. Die südliche Anbindung wurde gleichfalls als störend empfunden. Demgegenüber wurde sowohl von privater - wie auch von behördlicher Seite nachhaltig die unveränderte Beibehaltung der "Heugasse" mit ihrer charakteristischen Vegetation gefordert. Dieser Wirtschaftsweg war jedoch ursprünglich zum Ausbau für eine dritte nördliche Anbindung vorgesehen.

Es konnte auch seitens der Fachbehörden nachgewiesen werden, dass die "Heugasse" landschaftsprägende, erhaltenswerte Eigenschaften hat; den diesbezüglichen Anregungen war demnach stattzugeben.

Da die "Heugasse" nicht zur Erschließung des Wohngebietes aus nördlicher Richtung herangezogen werden kann, muss aus städtebaulichen Gründen zumindest die nordwestliche (bei Haus-Nr. 32) und die südliche Anbindung gewährleistet sein. Aufgrund der vorhandenen Verkehrsstruktur ist zu erwarten, dass über die nordwestliche Anbindung nur relativ wenig Ziel- und Quellverkehr stattfinden wird.

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### a) Allgemeines Wohngebiet

Unter Verzicht auf blockhafte Bebauungen soll die überkommene dörflich - wohnlich geprägte Kleinteiligkeit fortgesetzt werden. Festzusetzen war daher bei offener Bauweise eine eingeschossige Grundbebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoss und mit wohnlich nutzbarem Untergeschoss bei geeigneter Hanglage im Einzelfall. Die Festsetzung der Überbaubarkeit (GRZ, GFZ), der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sowie gestalterische Vorgaben erfolgten nach städtebaulichen und baugestalterischen Gesichtspunkten.

Dem Vorbringen aus der Anwohnerschaft, die geplante Bebauung sei zu dicht und die Baugrundstücke zu klein, kann insoweit nicht entsprochen werden. Die Behörde ist verpflichtet, mit Grund und Boden sparsam umzugehen; jede zusätzliche Inanspruchnahme von Naturräumen und Freiflächen löst erneute Kompensationsansprüche aus (vgl. Abschn. 5.4 "Ausgleichsregelung").

## b) Gewerbegebiet

Unter Verzicht auf die Festlegung der Bauweise (offen, geschlossen usw.) werden die üblichen Formen des gewerblichen Bauens zugelassen. Gebäudehöhen, Dachformen und das Maß der baulichen Nutzung (GR/, BMZ) entsprechen vertretbaren städtebaulichen Kriterien.

Im Gewerbegebiet dürfen Lade-/Anlieferungsarbeiten sowie sonstige störende Arbeiten im Freien zur Nachtzeit nicht ausgeführt werden. Die Festsetzung ist - trotz Immissionsschutzpflanzung - notwendig, um ein verträgliches Nebeneinander schwach distanzierter Baugebiete (Wohnen und Gewerbe) zu ermöglichen.

## 5.3 Immissionsschutz, Grünplanung

Nach dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Bayreuth wird im Streckenabschnitt Himmelkronstraße eine Belastung von 9 100 Kfz/24 Std. prognostiziert. Zum Schutz vor möglicherweise zu hohem Verkehrslärm im Wohngebiet soll ein Lärmschutzwall (LSW) von max. 4 m Scheitelhöhe beitragen. Der mit dieser Maßnahme erzielte Schirmwert liegt voraussichtlich bei 2 bis 4 dB(A). Der LSW stellt eine private - und mit seinem Anschlussbereich bis zur Himmelkronstraße - öffentliche Grünfläche dar. Er verbindet sich mit einem ca. 50 m breiten Grüngürtel (IMS), der zum Schutz und zur Distanzierung beider Baugebiete notwendig ist. Die Immissionsschutzpflanzung (IMS) erbringt eine gewollte Sichtsperrung sowie eine Lärmpegelminderung von schätzungsweise 2,5 dB(A) in Verbindung mit einer flächenhaften Durchgrünung. Ferner erfüllt sie die Aufgabe einer internen Ausgleichsfläche.

Die vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen und Erhaltungsbindungen sind exponierte Gestaltungselemente, bzw. erfüllen konservatorische Aufgaben (Eichen, Baumhecke "Heugasse").

### Zur Frage der Geruchsemissionen aus der Schweinemastanlage aus dem nördlichen Dorfgebiet:

Zur Beurteilung des Störungsgrades und als Entscheidungshilfe wurde das Gutachten der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik vom 27.02.01 "Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes Erich Kolb, Oberobsang 2, 95445 Bayreuth" herangezogen. Mit einer "Ausbreitungsrechnung nach TA-Luft bezogen auf "Immissionsort" prognostiziert der Gutachter Geruchsstoffkonzentrationen, bezogen auf das geplante WA und GE und ausgehend von Schweinemastanlage Oberobsang 2 mit einer Größenordnung von etwa 640 Schweinen, 800 Legehennen, daneben Rinderhaltung etc.

Die Inhaber des landwirtschaftlichen Betriebes mit Schweinemast wenden sich gegen den Bebauungsplanentwurf, indem sie eine Beeinträchtigung der Baugebiete durch Emissionen aus ihrem Betrieb vorgeben sowie den Fortbestand und die Entwicklungsmöglichkeiten ihres Betriebes gefährdet sehen.

Bereits in einem Vorgutachten wurde festgestellt, dass u. a. eine Verbesserung der Lüftungstechnischen Anlagen beim Emittierenden dringend erforderlich ist. Diese Verbesserungsmaßnahmen wurden in einer nachträglichen Baugenehmigung der Stadt Bayreuth fixiert und beauftragt. Wenn diese Auflagen erfüllt werden, kann lt. Gutachter von einer verträglichen Koexistenz Schweine-mastanlage/Baugebiet ausgegangen werden. Hingegen ist eine x-beliebige Erweiterung mit emittierenden Betriebsanlagen aus amtlicher Sicht nicht möglich, da in diesem Teil des Stadtgebietes seit längerem bereits Wohngebiete und Einzelwohnungen in nachbarlicher Entfernung vorhanden sind. Vielmehr haben hier die Betreiber dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu folgen.

Es folgt ein Auszug aus der Schlussfolgerung zum o. a. Gutachten:

"Aufgrund der Ausbreitungsrechnung nach TA-Luft, kann i. d. R. nicht davon ausgegangen werden, dass es im geplanten WA auf der Fl.Nr. 3710 zu erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des BImSchG kommen kann, die von der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung des Herrn Erich Kolb auf der Fl.Nr. 3589 herrühren.

Diese Einschätzung fußt auf der Grundlage

- der dem Unterzeichnenden vorliegenden Unterlagen (Lagepläne, Höhenlinienplan) der Stadt Bayreuth
- dem seinerzeit, am 09.03.2000, anlässlich einer Ortseinsicht vorgefundenen Betriebsverhältnisse, die Tierplatzzahlen, Aufstallungsformen und Tierarten betreffend,
- der Umsetzung der im Gutachten vom 23.05.2000 geforderten Lüftungstechnischen Änderungen, im besonderen der dringlich geforderten Instandsetzung der Ablufführung im als Stall II bezeichneten Betriebsteil und
- der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung aller betrieblichen Einrichtungen.

Ausgenommen von dieser Einschätzung sind besonders immissionssträchtige Ereignisse, wie das Aufrühren und Ausbringen von Gülle und das Ausbringen von Festmist. Ebenso sind spezielle Witterungsbedingungen, z. B. Inversionswetterlagen, dazu geeignet im Einzelfall zu Geruchsimmissionen an der geplanten Wohnbebauung zu führen, so dass die zukünftigen Bewohner letzten Endes keinen hundertprozentigen Schutz vor Immissionen der Landwirtschaft haben können. Allerdings bietet die Straße Fl.Nr. 3711/2 zusätzlichen Schutz vor Immissionen, da sie gewissermaßen als Immissionsbarriere wirkt.

Aufgrund der Windrichtungsverteilung im Raum Bayreuth (s. Anlage), die aus den Aufzeichnungen des Deutschen Wetterdienstes entnommen sind, treten im langjährigen Durchschnitt, die für das geplante WR relevanten Windrichtungen Nord bzw. Nordwest nur zu rd. 7,5 bzw. 8,5 % der Jahresstunden auf, so dass auch aus diesem Grunde nicht davon auszugehen ist, dass es zu geruchlichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung kommen wird.

Zum geplanten Gewerbegebiet GE ist anzumerken, dass es, solange es nicht speziellen, einzelfallspezifischen Festsetzungen unterliegt, wie ein Dörfliches Mischgebiet MD beurteilt werden kann. Demzufolge können in diesem Fall die Schutzabstände gemäß VDI 3471 halbiert werden, um einen dem Gebietscharakter entsprechenden Immissionsschutz zu gewährleisten. Im vorliegenden Fall ist demgemäß der Schutzradius ausreichend."

Gegen den vorstehenden Bebauungsplan-Entwurf hat das Landwirtschaftsamt Bayreuth Einwendungen erhoben, auf die sich auch die Regierung von Oberfranken und das Städt. Amt für Umweltschutz stützen. Zu der grundlegenden Stellungnahme des Landwirtschaftsamts vom 21.08.01, ergänzt am 08.10.01, wird aus rechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Das Landwirtschaftsamt fordert für das auszuweisende Wohngebiet einen Abstand von 240 m vom Emissionsschwerpunkt des landwirtschaftlichen Betriebes Kolb. Es stützt sich dabei auf die schematische Berechnung nach der VDI 3471. Bei dieser Stellungnahme ist zwar die Ausgangslage - der bestandsgeschützte, genehmigte Tierbestand des landwirtschaftlichen Betriebes Kolb - zutreffend, nicht jedoch die Folgerung daraus. Die VDI 3471 ist nach ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung nur als Orientierungshilfe oder grober Anhalt geeignet. Sie entfaltet keinerlei rechtliche Verbindlichkeit. Insbesondere ist sie nicht geeignet, zur Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs der "schädlichen Umwelteinwirkungen" beizutragen. Die VDI-Richtlinie 3471 berücksichtigt das selbst, indem sie unter Ziff. 3.2.3.4 eine Sonderbeurteilung durch Sachverständige fordert, wenn ihre schematischen, auf doppelte Sicherheit abgestellten Abstandsregelungen unterschritten werden sollen.

Die Stadt Bayreuth hat ein solches Gutachten von der Techn. Universität München, Bayer. Landesanstalt für Landtechnik, Freising, eingeholt. Das Gutachten stützt sich auf eine Ausbreitungsrechnung nach Anhang C der TA Luft. Die TA Luft gilt im Gegensatz zur VDI 3471 als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift, an deren Wertungen auch die Gerichte gebunden sind.

Nach dem Gutachten der TU München - Bayer. Landesanstalt für Landtechnik - ist im Abstand von ca. 100 m - 120 m von den Emissionspunkten nicht mit einer Wahrnehmbarkeit der Stallgerüche zu rechnen. Das Gutachten geht dabei von einer ordnungsgemäßen Entlüftung aus. Diese kann nach der Rechtsprechung für das Bebauungsplan-Verfahren aufgrund der Auflagen in der Baugenehmigung als vorhanden unterstellt werden. Sie ist auch nach Kenntnis der Städt. Bauverwaltung tatsächlich bereits funktionsfähig vorhanden. Beeinträchtigungen sind nur bei einzelnen Ereignissen zu erwarten, z.B. bei der Ausbringung von Gülle. Diese Ereignisse bewegen sich jedoch in einem zeitlichen Rahmen, der von den künftigen Bewohnern des Wohngebiets hinzunehmen ist.

Die vorstehende Sach- und Rechtslage gilt auch für das geplante Gewerbegebiet. Soweit das Landwirtschaftsamt im Schreiben vom 30.01.1998 auch hierfür Abstände von 240 m fordert, ist dies schlichtweg falsch. Die VDI 3471, auf die sich das Landwirtschaftsamt dabei stützt, regelt selbst ausdrücklich unter Ziff. 3.2.3.3, dass sie für Gewerbegebiete nicht anwendbar ist.

Mit der Regierung von Oberfranken, Herrn Dr. Frederking, wurde diese Sach- und Rechtslage ausführlich erörtert. Er wünscht jedoch für die erneute Vorlage des Bebauungsplans eine klare Abwägung zwischen den Interessen des Landwirts Kolb und dem Interesse an der Ausweisung der Baugebiete. Hierzu ist folgendes zu bemerken:

Der Landwirt Kolb hat erst kürzlich die nachträgliche Genehmigung für eine erhebliche Erweiterung insbesondere seiner Schweineställe auf dem Hofgrundstück erhalten. Die Genehmigung konnte nur erteilt werden, weil ein Gutachten der TU München, Bayer. Landesanstalt für Landtechnik, die Emissionen aus diesen Ställen für zumutbar gegenüber der schon länger vorhandenen Wohnbebauung nahe der Hofstelle erklärte. Nach Nachbarwidersprüchen wegen dieser unmittelbar benachbarten Wohnbebauung ist die Baugenehmigung inzwischen unanfechtbar. Eine weitere Entwicklung auf der Hofstelle mit emittierenden Anlagen stößt aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung an die Grenze der von dieser zu fordernden Rücksichtnahme. Eine solche Erweiterung ist praktisch jetzt schon ausgeschlossen und wird durch das geplante Wohngebiet nicht weiter eingeschränkt. Eine Interessensabwägung zugunsten des Wohngebietes ist bereits dadurch gewährleistet.

Hier kommt noch hinzu, dass Herr Kolb unabhängig von dieser Situation grundsätzlich nicht in der Entwicklung seines Betriebes eingeschränkt ist. Zum Hof gehören ca. 30 ha hofnahe Eigentumsflächen und ca. 110 ha Pachtflächen. Es ist ohne Weiteres möglich, auch die von ihm vorgesehene wesentliche Erweiterung der Schweinemast (auf 1 000 Tiere) auf diesen hofnahen Flächen betriebswirtschaftlich sinnvoll unterzubringen. Entsprechende Verhandlungen über Standorte laufen bereits. Auch aus diesem Gesichtspunkt muss die Abwägung zugunsten des Wohngebietes ausfallen. Der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs wird dadurch nicht eingeschränkt.

#### 5.4 Teil Eingriffsregelung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Somit ist gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bebauungsplanung zu bearbeiten und die Ergebnisse über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Die Bearbeitung erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

#### Bestandsaufnahme

Der Großteil der überplanten Fläche wurde als Reitparcour und Pferdeweide genutzt; die Fläche ist somit als intensiv genutztes Grünland einzustufen. Entlang der sogenannten Heugasse verläuft eine ältere Baumhecke, die in ihrem Bestand erhalten wird. Diese naturnahe Hecke ist als Biotop in der Stadt-

biotopkartierung Bayreuth kartiert worden. Der Gehölzstreifen westlich der Himmelkronstraße kann im südlichen Bereich (östlich der Wohnbebauung) erhalten werden, dies gilt nicht für den Bereich östlich des Gewerbegebietes. Hier können nur einzelne Gehölzstrukturen bestehen bleiben.

Hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensräume, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Wasser und Boden kann die überplante Fläche insgesamt - unter Aggregation der Einzelbewertungen - als "Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild" (Kategorie 1, oberer Wert) eingestuft werden. Als Begründung kann angeführt werden:

- Arten und Lebensräume: Die intensiv genutzten Grünflächen haben eine nicht allzu hohe Bedeutung für dieses Schutzgut (siehe Liste 1a im Leitfaden); das in der Stadtbiotopkartierung Bayreuth kartierte Biotop bleibt erhalten.
- Klima: Die Stadtklimaanalyse Bayreuth weist den Planbereich als "Freilandklima ohne Bezug zu thermischen Lastflächen" aus, somit besitzt dieser Bereich nur eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion.
- Landschaftsbild: Es handelt sich beim Planungsgebiet um keinen besonders exponierten und das Landschaftsbild prägenden Bereich.
- Wasser: Der BP-Geltungsbereich besitzt keine hervorgehobene Bedeutung für den lokalen Wasserhaushalt.
- Boden: Der Boden ist anthropogen überformt und war schon bisher intensiver Nutzung ausgesetzt.

#### Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Eingriffsschwere wird durch die GRZ bestimmt:

Im WA ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt, so dass dieser Planbereich dem Typ B (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen ist. Das geplante GE mit einer GRZ von 0,8 ist dem Typ A (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen. Demnach gehören die Teilgebiete des Planungsraumes zu Gebietstypen mit unterschiedlicher Eingriffsschwere.

Die bisher schon baulich genutzten bzw. unverändert bleibenden Flächen werden in die weitere Eingriff-Ausgleich-Betrachtung nicht einbezogen, da sie keinen neuen Eingriffstatbestand begründen. Als Vermeidungsmaßnahmen gehen insbesondere das Verkehrsbegleitgrün und der Lärmschutzwall, der zu begrünen ist, in die Berechnung ein.

#### Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Einstufung in Gebiete mit unterschiedlicher Eingriffsschwere lassen sich 2 Teilgebiete

WA: Typ B, Kategorie I oberer Wert

GE: Typ A, Kategorie I oberer Wert

mit unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität abgrenzen. Für die Teilgebiete werden unter Heranziehung der Matrix des Leitfadens (Leitfaden, S. 13) folgende Kompensationsfaktoren zugrunde gelegt:

Für das WA: 0,3

Für das GE: 0,4

Begründung: Es werden zahlreiche, aber nicht umfassende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt und auch aufgrund der vorhandenen Strukturen ist der jeweils unterste Kompensationsfaktor nicht gerechtfertigt.

Mit Hilfe dieser Faktoren kann der flächenmäßige Kompensationsumfang ermittelt werden [Flächengröße (Bauflächen mit der baugebietsüblichenverkehrlichen Erschließung) x Kompensationsfaktor = Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen]:

WA	20.730 qm	x	0,3	=	6.219 qm
GE	11.940 qm	x	0,4	=	4.776 qm
<b>Gesamt:</b>					<b>10.995 qm</b>

#### Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Ein Großteil des ermittelten Kompensationsumfangs soll und kann innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs gedeckt werden. Als baugebietsinterner Ausgleich ist ein Grünzug zwischen WA und GE festgesetzt, der gleichzeitig eine Immissionsschutzfunktion und eine siedlungsgliedernde Funktion erfüllt.

Auf dieser Fläche ist eine dichte, naturnah angelegte Bepflanzung mit heimischen Gehölzarten (Wuchshöhe möglichst kleiner oder gleich 10 m) vorgesehen. Insgesamt soll die interne Ausgleichsfläche extensiv genutzt werden; für Erholungszwecke steht diese nicht zur Verfügung. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und damit die naturschutzfachliche Aufwertung dieser Fläche ist planerisch gesichert. Die Flächengröße dieser baugebietsinternen Ausgleichsfläche beträgt ca. 9.100 qm. Da ein Teil dieser Fläche aufgrund des direkten Angrenzens an eine Verkehrsfläche als straßenbegleitende Begrünung und damit als eine Vermeidungsmaßnahme aufgefasst werden muss, ist ein externer Ausgleich von mehr als ca. 1.900 qm erforderlich. Für den externen Ausgleich, also einer Aufwertung auf einem Flurstück außerhalb des BP-Geltungsbereiches, eignet sich das Flurstück 3088, das im Ökokonto für diesen Zweck zur Verfügung steht. Das städtische Grundstück mit der Fl.-Nr. 3088 weist eine Flächengröße von 3.600 qm auf und kann in Form der Extensivierung der Fläche aufgewertet werden. Entlang des Ufers des Mistelbaches sollte ein Streifen der natürlichen Sukzession überlassen werden. Durch textliche Festsetzungen werden die Ausgleichsmaßnahmen rechtlich verbindlich geregelt.

## 6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Schwellenwert für die gesetzlich vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) von 20 000 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche insgesamt für Wohnbaugebiete, Industriezonen etc. wird mit dieser Bebauungsplanung nicht überschritten. Für die Ermittlung der **überbaubaren** Grundstücksflächen sind die gepl. **Grundflächenzahlen** (GRZ) maßgebend.

Eine weitergehende UVP ist somit nicht erforderlich.

## 7. Hinweis zu Erdarbeiten

Aufgrund der erwähnten anthropogenen Überformung des Bodens kann nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass gewachsener und statisch ausreichend tragfähiger und gleitsicherer Baugrund angetroffen wird. Dies stellt zwar nicht grundsätzlich eine Bebauung in Frage, im Rahmen von Erdarbeiten muss der Baugrund jedoch sorgfältig begutachtet werden, um ggf. technische Vorkehrungen zu treffen, damit spätere Schäden am Baukörper (z. B. Setzungsrisse) vermieden werden können.

## 8. Plandaten (Flächenangaben gerundet)

Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes	5,66 ha
Wohnbaufläche - netto (WA), Bestand = 02. ha, neu 1,7	ha
Gewerbebaufläche - netto (GE)	0,91 ha
Grünfläche Immissionsschutzpflanzung (IMS)/ interne Ausgleichsfläche	0,91 ha
sonstige Grünflächen (z. B. LSW einschl. Privat- grünflächen-Anteil)	0,24 ha
Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün (v)	1,67 ha
vorgeschlagene Doppel-Wohnhäuser	15 Stück
vorgeschlagene Einzel-Wohnhäuser	11 Stück
geschätzte mögliche Gesamt-Geschoss- fläche im Gewerbegebiet	12 000 m <sup>2</sup>
externe Ausgleichsfläche (Grundstück Fl.Nr. 3088 Gemarkung Bayreuth)	3 600 m <sup>2</sup>

Stadtplanungsamt: