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
91056 Erlangen

Telefon 09131/481805
Telefax 09131/481554

H. Studtrucker, Landschaftsarchitekt

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 159 367

Bearbeitet im Auftrag:

ANKOM Immobilienvertriebs- u. Bauträgergesellschaft mbH
Alexanderstraße 1
95444 Bayreuth

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. H. Studtrucker

Stand:
10.03.2004

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

1 VORBEMERKUNGEN

Das vorliegende naturschutzfachliche Gutachten zum Bebauungsplan "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 Gärtnereigelände 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, Ahornbäum 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 unterschiedlicher 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 Bahndammbereiche und die Gehölze) wichtige Funktionen für den Biotopverbund innerhalb des Stadtgebietes.

2.6 LANDSCHAFTSSTRUKTUR, LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Dem Planungsgebiet ist nicht durch Wege erschlossen und besitzt nur eine geringe Bedeutung für die siedlungsnahe 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 LEBENSRÄUME

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)

- ❑ Bauminseln, Feldgehölze (Biotope 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 0,74 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: 0,95 ha x,0,7 = 0,67 (Ruderalflur) 0,08 ha x 0,9 = 0,07 (Gehölzbestände) **Summe: 0,74 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:

<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>

- ❑ 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

<u>Schutzgüter Wasser und Boden</u>

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

<u>Schutzgut Landschaft-/Ortsbild</u>

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

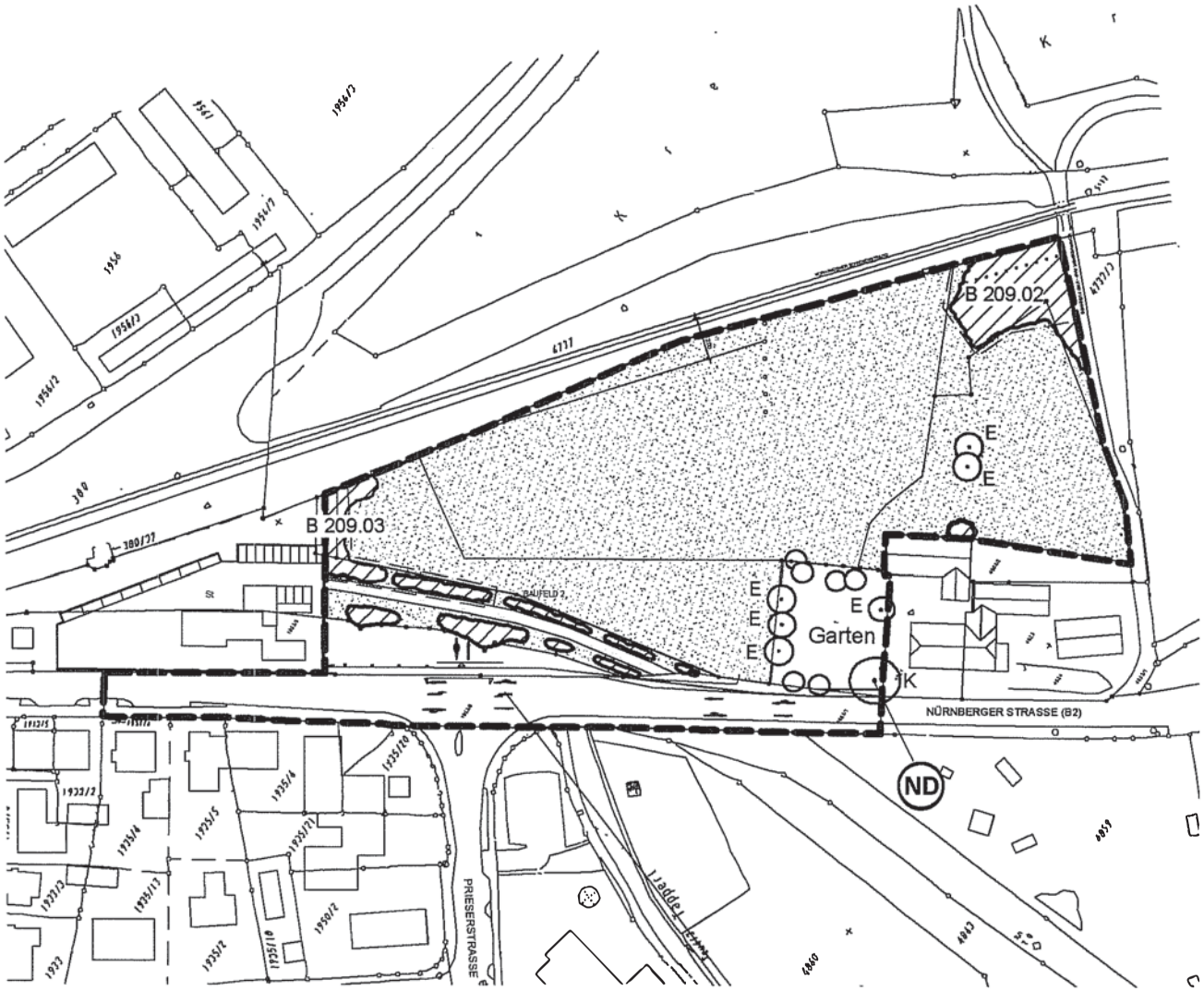
<u>Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung</u>

- ❑ 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 Lämschutzwände

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 0,74 ha. Eine konkrete Maßnahmenfläche ist noch festzulegen.

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). Dies ikann z.B. durch die Umwandlung von intensiv genutzte Acker- bzw. Grünlandflächen in artenreiches, extensiv genutztes Grünland oder Feldgehölze/Hecken erreicht werden.



LEGENDE

- Grenze des Geltungsbereiches
- Gehölzflächen
- Ruderalflur / Altgrasbestände
- Einzelbäume - StU >60 cm
  E = Esche, K = Kastanie
- Einzelbäume - StU <60 cm
  Obstgehölze
- Schotter (ehem. Gleiskörper)
- B 209.02 — Biotopfläche
- ND — Naturdenkmal

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

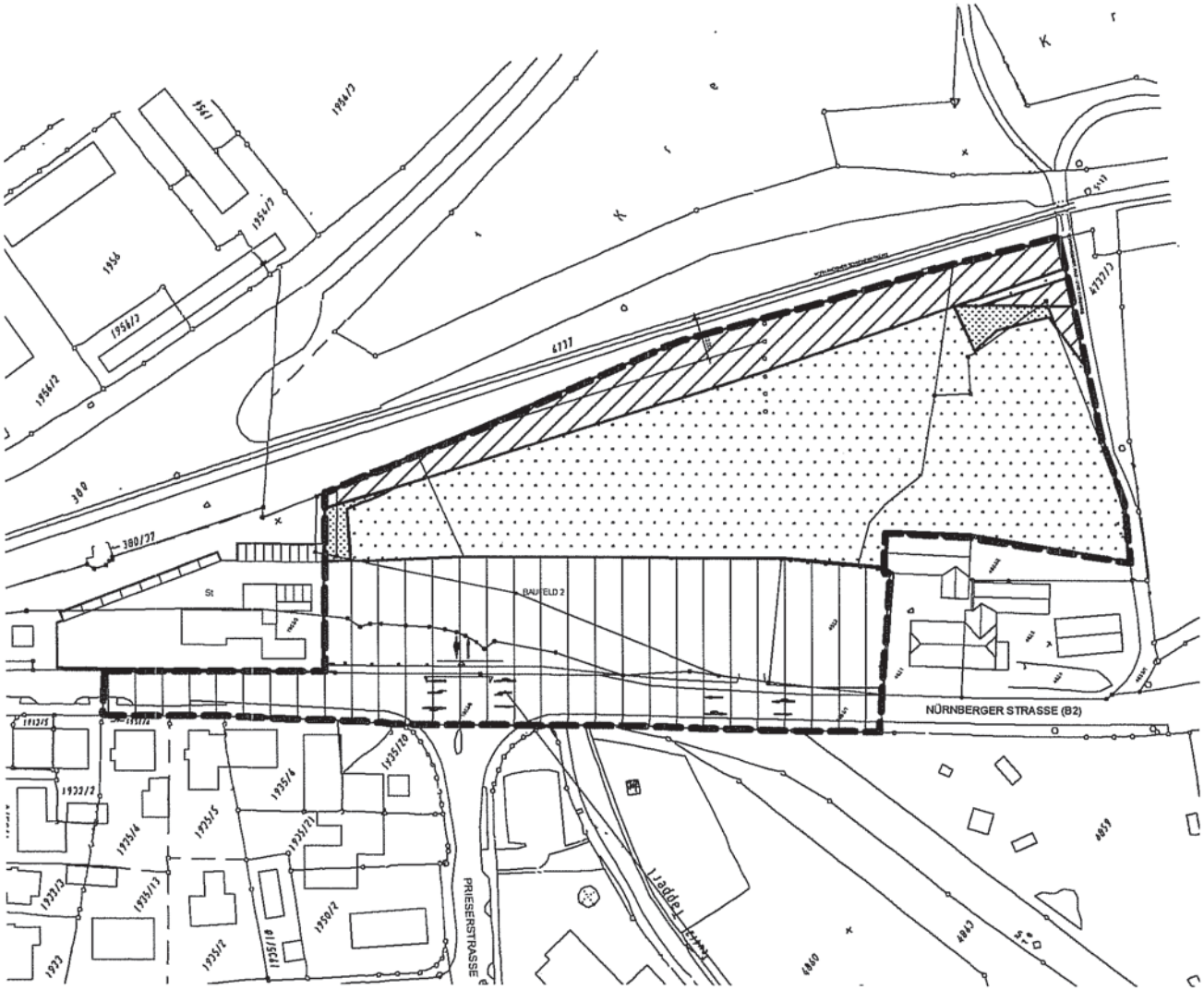
Eingriffsbilanz Bebauungsplan
"Gebiet an der Nürnberger Straße"

Plan 1 Bestand

Büro f. Landschafts- u. Freiraumplanung
DIPL.-ING. HERBERT STUDTRUCKER
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
Sperberweg 3 Telefon 09131/481805
91056 Erlangen Telefax 09131/481554
Herbert Studtrucker
Landschaftsarchitekt

Datum: 03/2004
Bearb.: HS

M 1 : 2.000



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 Ruderalflur / 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

Planänderung: 10.03.2004
Grundlage: Vorentwurf Rahmenplan zum Bebauungsplan Stand 26.02.2004

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 STUDTRUCKER
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
Sperberweg 3 Telefon 09131/481805
91056 Erlangen Telefax 09131/481554

Datum: 03/2004
Bearb.: HS

M 1 : 2.000

Herbert Studtrucker
Landschaftsarchitekt

Bebauungsplan "Gebiet an der Nürnberger Straße"
Textliche Festsetzungen Grünordnung

Erhalt bestehender Einzelbäume

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume werden erhalten und durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit geschützt.

Schutz des bestehenden Naturdenkmals

Für das Naturdenkmal Nr. 30, " Kastanie auf dem Anwesen Nürnberger Straße 5" wird ein Schutzstreifen ausgewiesen, um die langfristige Erhaltung dieses Baumes sicherzustellen. Im Umkreis von 10 m ab Stamm dürfen weder Abgrabungen noch Aufschüttungen vorgenommen werden. Auskragungen und Anbauten, welche in den Kronenraum hineinragen, sind nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig ist die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Kronentraufe.

Erhalt von Biotoprestflächen

Der nicht überplante Teilbereich des Biotopes 209.02 ist zu erhalten und während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung

Pflanzgebot zur Begrünung des Straßenraumes. Mindestgröße: Hochstamm STU 14-16. Standortgerechte Laubbäume I. Ordnung

Pflanzenauswahl:

Acer platanoides	Spitzahorn in geeigneten Sorten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn in geeigneten Sorten
Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung

Generelles Pflanzgebot zur Begrünung der Stellplatzflächen.
Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu Pflanzen. Mindestgröße: Hochstamm STU 14-16..

Pflanzenauswahl:

Acer platanoides	Spitzahorn in geeigneten Sorten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn in geeigneten Sorten
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde in geeigneten Sorten

Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke

Je angefangener 300 qm Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen: Mindestgröße: STU 12-14.

Pflanzenauswahl:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Obstbaum / Walnusbaum	Sorten STU ab 8 cm

Pflanzgebot für Sträucher mit Standortbindung

Zur Verminderung der Auswirkung auf die Lebensraumvernetzung sind in den im Plan festgelegten Bereichen geschlossene zweireihige Strauchpflanzungen mit standortgerechten heimischen Sträuchern vorzunehmen. Mindestgröße: 2 x verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm. Pflanzabstände 1 m.

Pflanzenauswahl:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus bertulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Hechtrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salis caprea	Salweide
Viburnum Lantana	Wolliger Schneeball

Allgemeines Pflanzgebot

Ein Flächenanteil von 20% der Stellpatzfläche ist dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten.

Fläche für Gehölzsukzession

Innerhalb der Bauverbotszone entlang der Bahnlinie Bayreuth-Schnabelwaid wird natürliche Gehölzsukzession ermöglicht.

Begrünung der Lärmschutzwände

Die erforderlichen Lärmschutzwände sind mit Klettergehölzen zu begrünen

Pflanzenauswahl:

Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Parthenocissius tricuspidata	Wilder Wein
Parhtenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

Verminderung der Versiegelung

Zur Verminderung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Sickerpflaster, Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil, Rasenpflaster, Natursteinpflaster mit Splittfugen, wassergebundene Decke)

Bebauungsplan "Gebiet an der Nürnberger Straße"
Textbausteine Grünordnung - Begründung

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.

Eine ausführlichere Beschreibung der Naturräumlichen Grundllagen ist dem Anhang (Naturschutzfachliches Gutachten - Eingriffsbilanz) zu entnehmen.

Geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte

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).

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

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

Vermeidungsmassnahmen und konfliktmindernde Massnahmen

Für das Planungsgebiet sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>

- Erhalt eines zwischen 6 und 14 m breiten Pufferstreifens zwischen Bebauung und angrenzendem Bahndamm im Norden (Teil der 20 m breiten Bauverbotszone; 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

Die Einbindung der künftigen Bebauung in die umgebende Landschaftwird wird durch die Festlegung von Pflanzgeboten (Einzelbäume, Strauchpflanzungen) sichergestellt. (Siehe auch Textliche Festsetzungen zur Grünordnung):

- 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 (großkronige Laubbäume)
- Begrünung der erforderlichen Lämschutzwände
- Anlage von Strauchpflanzungen mit standortgerechten,heimischen Sträuchern zur Verminderung der Auswirkungen auf den Biotopverbund innerhalb des Stadtgebietes

Eingriffsregelung

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf besitzt auf Grundlage einer Berechnung entsprechend des „Leitfadens zur Eingriffsregelung zur Bauleitplanung“ einen Flächenumfang von 0,74 ha (Ableitung und Bilanzierung siehe “Naturschutzfachliches Gutachen - Eingriffsbilanz” im Anhang). Eine konkrete Maßnahmenfläche ist noch festzulegen. im Plan festgesetzt

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). Dies ikann z.B. durch die Umwandlung von intensiv genutzte Acker- bzw. Grünlandflächen in artenreiches, extensiv genutztes Grünland oder Feldgehölze/Hecken erreicht werden

hier ist auf das Gutachten vom 18.11.2003 zu verweisen (Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB!)

Büro für Landschafts- u. Freiraumplanung
HERBERT STUDTRUCKER
Landschaftsarchitekt

Rahmenplan Nürnberger Straße
Änderungen Grünordnung - Stand 10.03.2004

A Plandarstellung

1) Baumbestand Grundstück Wehrfritz

- Bäume (außer Naturdenkmal ND) nicht als "zu erhaltende Bäume" sondern als "Bäume Bestand" einzeichnen - ebenso die beiden überbauten Eschen (Zeichenvorschlag siehe Übersichtsplan)
- ND bleibt weiterhin als "Erhaltungsgebot für Bäume"

2) Änderung der Umgrenzung "..... für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern"

- Änderung der Abgrenzung - rechts oben im Plan - siehe beiliegender Übersichtsplan;

B Zeichenerklärung

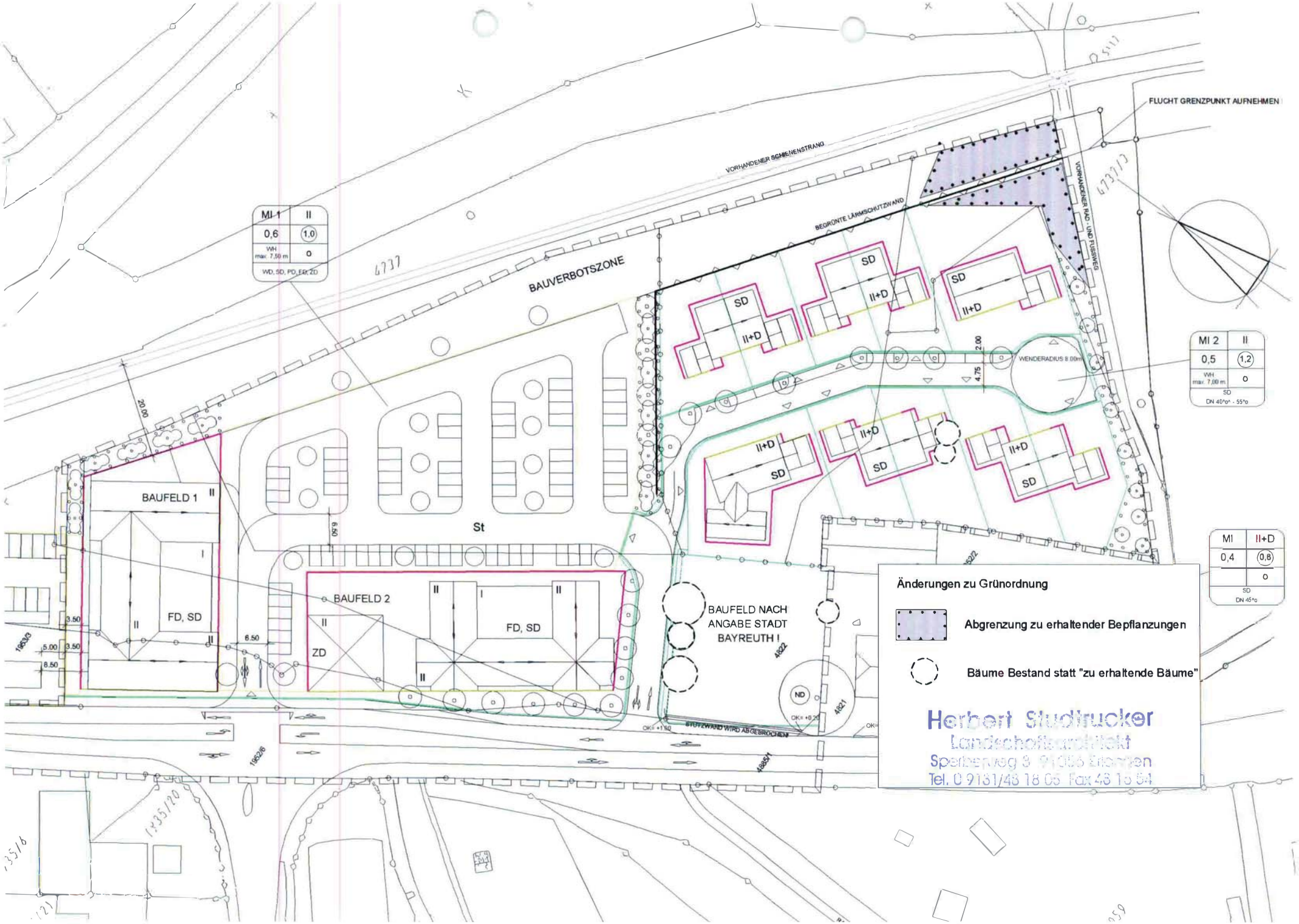
- unter C (Für Hinweise) ergänzen: "Bäume Bestand" mit entsprechendem Planzeichen

C Textliche Festsetzungen Grünordnung

- Korrektur unter "Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung"
  Tilia cordata statt "Tielea cordata"

- Ergänzen: "Sonstige Pflanzgebote": Ein Flächenanteil von 20% der Stellplatzfläche ist dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten.

Sperberweg 3, 91056 Erlangen
Tel. 09131/481805, Fax 481554


FLUCHT GRENZPUNKT AUFNEHMEN
VORHANDENER SCHIENENSTRANG
BEGRÜNTE LÄRMSCHUTZWAND
VORHANDENER RAD- UND FUSSWEG
BAUVERBOTSZONE
MI 1 | II
0,6 | 1,0
WH max. 7,50 m | o
WD, SD, PD, ED, ZD
MI 2 | II
0,5 | 1,2
WH max. 7,00 m | o
SD
DN 40°o^ - 55°o
MI | II+D
0,4 | 0,8
o
SD
DN 45°o
BAUFELD 1
BAUFELD 2
FD, SD
ZD
St
SD
II+D
WENDERADIUS 8.00m
BAUFELD NACH ANGABE STADT BAYREUTH !
STÜTZWAND WIRD ABGEBROCHEN
Änderungen zu Grünordnung
Abgrenzung zu erhaltender Bepflanzungen
Bäume Bestand statt "zu erhaltende Bäume"
Herbert Studtrucker
Landschaftsarchitekt
Spardorfweg 9 91056 Erlangen
Tel. 0 9131/48 18 05 Fax 48 18 54