

**Bebauungs- und
Grünordnungsplan Nr. 4/9-4
(Änderung)**

Forchheim Ost

Bereich westlich Jörg- Creutzer-
Heim, nördliche Teilfläche „Horn-
schuchpark“



Begründung

Stadtbauamt

Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stand: 20.06.17

INHALT

1	Verfahrensablauf und Grundlagen	4
1.1	Verfahrensablauf	4
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans	4
1.3	Umweltbelange	4
2	Anlass und Erfordernis der Planung	4
3	Ziele und Zwecke der Planung	5
4	Rahmenbedingungen der Planung	6
4.1	Änderung des rechtskräftigen BP Nr. 4/9.1-1	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	6
4.3	Wohnraummodell	6
4.4	Informationen zum Planungsgebiet	6
4.4.1	Lage im Stadtgebiet / Siedlungsstruktur	6
4.4.2	Erschließung	7
4.4.3	Gebäude- und Nutzungsbestand	7
4.4.4	Denkmalschutz	7
4.4.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
5	Umweltbericht	7
6	Begründung der Festsetzungen	7
6.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
6.2	Art der baulichen Nutzung	7
6.3	Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse	8
6.4	Höhe der baulichen Anlagen	8
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	8
6.6	Bauweise und Hausformen	9
6.7	Abgrabungen und Aufschüttungen	9
6.8	Abstandsflächen	9
6.9	Einfriedungen	9

6.10	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Standplätze für Abfallbehälter u.ä.	9
6.11	Baugestalterische Festsetzungen.....	9
6.12	Verkehrsflächen	9
6.13	Ver - und Entsorgung	10
6.14	Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote	10
6.15	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	11
6.15.1	Lärmquellen und Überschreitungen	11
6.15.2	Festsetzungen	11
6.16	Artenschutz	12
6.16.1	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
6.16.2	Festsetzungen zu Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	13
6.16.3	Festsetzungen zu Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	15
6.16.4	Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
6.16.4.1	Baumschutz in der Bauphase	16
6.16.4.2	Dauerhafte Sicherung der als zu erhalten festgesetzten Bäume	17
7	Massnahmen zur Verwirklichung	18
8	Flächenangaben	18
9	Textliche Hinweise zum bebauungsplan	19
9.1	Bodendenkmalschutz	19
9.2	Altlasten	19
9.3	Randbefassungen von Straßen	19
	Anlagen	

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 22.07.2015 eingeleitet; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4/9.1-1 wird hiermit geändert. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Wettbewerb zu Grunde. Die Ergebnisse wurden im Rahmen eines Scopings als „Vorentwurf“ an die Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahmen vom 19.8.15 bis zum 14.9.15 versandt. Das Verfahren wird im Dezember 2016 mit dem Entwurf fortgesetzt.

1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Bayerische Bauordnung (BayBO), das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und das Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG in der aktuell gültigen Fassung).

1.3 Umweltbelange

Ein Umweltbericht ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bisher im Wesentlichen als private Grünfläche genutzt. Aufgrund der extensiven Nutzung des parkähnlichen Grundstückes mit vielen freistehenden alten Bäumen ist ein Lebensraum für geschützte Vogel- und Fledermausarten entstanden. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ist erforderlich und wurde durchgeführt. Die saP liegt vor und ist Teil der Begründung (s. Anlage zum BP). Der Baumbestand ist zudem in der Baumschutzverordnung der Stadt und als Biotop erfasst.

Der Standort liegt unter dem Lärmeinfluss der Bayreuther Straße, ein Lärmschutzgutachten liegt vor und ist Teil der Begründung (s. Anlage zum BP).

2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Stadtrat hat sich in mehreren Sitzungen mit der baulichen Entwicklung des parkähnlichen Geländes in Forchheim Ost zwischen der Mayer-Franken-Straße, der B 470 und der Konrad-Roth-Straße befasst. Zur Deckung der Wohnungsnachfrage steht vordringlich die Nutzung innerstädtischer Potentiale an.

Das Gelände in Forchheim Ost verfügt über einige Potentiale:

- die Flächengröße von insgesamt ca. 2 ha erlaubt unterschiedliche Wohnformen anzubieten
- eine attraktive Anbindung an den ÖPNV (Haltestellen an der Mayer-Frankenstraße und an der Bayreuther Straße) und an Radwege (entlang Bayreuther Straße) besteht
- ein Nahversorger befindet sich in unmittelbarer Nähe
- im benachbarten Stadtteil Reuth gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule
- im Nahbereich befindet sich ein Alten- und Pflegeheim, s.a. Planungsziele des BP Nr. 4/9-4

Das Gelände wurde in drei Teilbereiche aufgegliedert. Mit dem Kauf des nördlichen Teilbereiches durch die GWS, Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft, liegen zum aktuel-

len Stand somit folgende Planungen vor:

- Aufstellungsbeschluss und Entwurf für den aktuellen Bebauungsplan Nr. 4/9-4 (GWS), vorgesehen sind Mehrfamilienhäuser und der Bau einer Pflegestation, ein Teil der Häuser/Wohnungen wird im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet
- Rechtskräftiger Bebauungsplan (September 2015) Nr. 4/9-3 im westlichen Bereich, hier sind Reihenhäuser festgesetzt
- Satzungsbeschluss vom Oktober 2016 zum Bebauungsplan Nr. 4/9-2; hier im südlichen Bereich, an der B 470, sollen Mehrfamilienhäusern entstehen

Der Bebauungsplan Nr. 4/9-4 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst 0,6 ha, die künftig bebaute Grundfläche wird vom Vorhabenträger mit ca. 2000 qm oder 0,2 ha angegeben.

Auch unter Einbezug der benachbarten, ebenfalls nach § 13 a BauGB aufgestellten bzw. ergänzten Bebauungspläne Nr. 4/9-3 und 4/9-2 werden die formalen Voraussetzungen für ein 13 a Verfahren eingehalten; der Grenzwert von 20.000 qm Grundfläche wird nicht erreicht, die Summe der Geltungsbereiche beträgt gerademal 2 ha.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund bildet die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Änderung) Nr. 4/9-4 unter Beachtung des Artenschutzes eine geeignete Maßnahme um im Rahmen der Innenentwicklung, die derzeit nur teilbebaute Flächen zu aktivieren und insgesamt einer baulichen Nutzung zuzuführen.

3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel ist Baurecht für eine Wohnbebauung und eine ambulante Pflegestation zu schaffen. Der Bereich ist im Eigentum der GWS, Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft.

Im Planbereich sollen 2.000 bis 2.400 m² neue Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau geschaffen werden, davon ein Großteil im Bereich des sozialen Wohnbaus. Die übrigen Wohnflächen sollen im frei finanzierten Wohnungsbau erstellt werden.

Das Gelände grenzt im Osten direkt an das Grundstück des Jörg-Creutzer-Heimes an, ein Alten- und Pflegeheim des Diakonischen Werkes Bamberg. Auf etwa 300 m² Grundfläche soll im BP Nr. 4-9-4 eine ambulante Pflegestation entstehen. Diese ergänzt das Angebot des Heimes. Die Zufahrt soll über das Gelände des Jörg-Creutzer-Heimes erfolgen.

Um die bestmögliche städtebauliche Lösung zu erzielen, hat die GWS einen Wettbewerb durchgeführt. Die ausgewählte Planung des Büros Kappler, stellt das städtebauliche Grundkonzept des „Vorentwurfs“ des Bebauungsplanes dar.

Wesentliche Punkte des städtebaulichen Entwurfs des Büros Kappler sind:

- Schaffung von Baurecht für 4 Bauten im Geschosswohnungsbau mit ca. 36 Wohnungen; in der Aufteilung überwiegen Wohnungen mit 2 Zimmern (18) zu Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern mit je 9 Stück;
- für den sozial geförderten Wohnbau soll ein Gebäude an der Mayer-Franken-Straße entstehen, die Gebäude im frei finanziertem Wohnungsbau sind südlicher angeordnet
- Die Stellplätze im sozial geförderten Wohnungsbau sind nur oberirdisch unterzubringen, Zufahrt über die Mayer-Franken-Straße
- der wesentliche Rest der Stellplätze entsteht in den Untergeschossen der Gebäude sowie als Carportanlage, Anbindung über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9/4-3 liegende öffentliche Planstraße

- alle Wohngebäude sollen mit 4 Vollgeschossen und Flachdach ausgeführt werden
- Schaffung von Baurecht für eine ambulante Pflegestation, das Gebäude ist 3 geschossig, für die Zufahrt gibt es 2 Lösungen, Zufahrt über das Grundstück des Jörg-Creutzer-Heimes, oder ab Mayer-Franken-Straße, die Zufahrt über das Grundstück des Jörg-Creutzer-Heimes wird favorisiert.
- Auf eine neue querende öffentlichen Erschließungsstraße wird verzichtet

4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1 Änderung des rechtskräftigen BP Nr. 4/9.1-1

Dieser Plan setzt im WA zwei Einzelbaurechte fest mit 2 Vollgeschossen. Nur das nördliche Baurecht wurde verwirklicht (sog. Klaus'sche Villa). Der aktuelle Bauantrag der GWS bezieht sich auf die Errichtung eines Wohngebäudes¹, in diesem Geltungsbereich.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der baulichen Nutzung, (allgemeines) Wohnbau-gebiet, stimmt mit der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt nur zum Teil überein. Dargestellt ist eine Grünfläche, nur ein Ausschnitt als Wohnbaufläche. Da die Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des § 13a BauGB erfolgt, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Wohnraummodell

Die Stadt Forchheim verfügt über ein Wohnraummodell, das für das Vorhaben im Bebauungsplan Nr. 4/9-4 Anwendung findet. Das Wohnraummodell wird parallel zum Bebauungsplanverfahren verhandelt. Die Anwendung des Wohnraummodells wird über vertragliche Vereinbarungen sichergestellt.

Bevor in einem Bebauungsplan neue oder zusätzliche Wohnbaurechte auf bereits bebaubaren Grundstücken festgesetzt werden, hat der am Bebauungsplanverfahren beteiligte Grundstückseigentümer bzw. ein Vorhabenträger mit der Stadt Forchheim einen sogenannten Bindungsvertrag nach dem Wohnraummodell abzuschließen.

Das Wohnraummodell der Stadt Forchheim verpflichtet den Grundstückseigentümer oder den Vorhabenträger auf 30 % der neu entstehenden Geschossflächen, die nach dem neuen oder geänderten Bebauungsplan zulässig sein werden, Wohnraum zu bestimmten sozialen Konditionen zu errichten. Hier ist der Abschluss eines Vertrages zwingend.

4.4 Informationen zum Planungsgebiet

4.4.1 Lage im Stadtgebiet / Siedlungsstruktur

Das Planungsgebiet liegt in Forchheim Ost an einem Hang der von der Mayer-Franken-Straße zur Bayreuther Straße hin abfällt. Die Siedlungsstruktur ist durch Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt.

Ursprünglich war der Hang im Umgriff der 3 Bebauungspläne mit Ausnahme eines einzelnen Wohnhauses (sog. Klaus'sche Villa) an der Mayer-Franken-Straße unbebaut. Insbesondere der Bereich des BP Nr. 4/9-4 war parkähnlich angelegt und mit zahlreichen großen und alten Bäumen bestanden. An der östlichen Flurstücksgrenze befindet sich eine Baumallee die sich (über die Flurnummer 2334/3 hinweg) bis zur Bayreuther Straße fortsetzt. Mit Umsetzung der drei Bebauungspläne entsteht ein Standort mit hochverdichteten Siedlungsformen. Der parkartige Hangcharakter wird entsprechend auf eine gärtnerische Nutzung kleinräumiger Freiflächen reduziert.

¹ Haus A, das nördlichste Wohngebäude mit Erschließung über die Mayer-Franken-Straße im BP Nr.4/9-4

4.4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes des BP Nr. 4/9-4 erfolgt über die Mayer-Franken-Straße sowie eine neue öffentliche Erschließungsstraße die von der Konrad-Roth-Straße (s. BP Nr. 4/9-3) abzweigt. Die Mayer-Franken-Straße ist an den ÖPNV angeschlossen (Busverkehr), Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe am Jörg-Creutzer-Heim.

Die Innenstadt, auch der Bahnhof, dürften mit dem Rad in ca. 15 Minuten erreicht werden.

4.4.3 Gebäude- und Nutzungsbestand

Auf dem zu überplanenden Grundstück steht ein mittlerweile leerstehendes Wohnhaus (ehemalige Fabrikantenvilla Klaus'sche Villa mit Garage, Bauzeit vermutlich 70iger Jahre) dieses wurde im Zuge der Baufeldfreimachung abgerissen.

4.4.4 Denkmalschutz

Ein Bodendenkmal ist nicht angezeigt. Auf die Meldepflicht wird in den textlichen Hinweisen eingegangen.

Die nächst gelegenen geschützten Baudenkmäler liegen außerhalb des Geltungsbereiches, eine Darstellung in der Planzeichnung (nachrichtliche Übernahme) ist daher nicht möglich.

Es handelt sich um die ehemalige Fabrikantenvilla Hornschuch, heute Eingangsbereich des Jörg-Creutzer-Heimes an der Mayer-Franken-Straße (D-4-74-126-394) und die Gebäude im ehemaligen Spinnereikomplex (D-4-74-126-393) an der Trettlachstraße, südlich der B 470. Der Spinnereikomplex befindet sich im Umbruch, Teilbereiche werden zu Wohnungen umgebaut (s. BP Nr. 5/5-3.1).

4.4.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das zu überplanende Grundstück ist im Besitz der GWS. Da das Gebäude der ambulanten Pflegestation seine Zufahrt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über die Zufahrt zum Jörg-Creutzer-Heim erhält und die Station in funktionalem Zusammenhang mit dem Heimbetreiber steht, ist mit einer Grundstücksteilung zu rechnen.

5 UMWELTBERICHT

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Um zu überprüfen, ob schützenswerte Tier- und Pflanzenarten von der Planung betroffen sind, wurde das Büro ArGe Naturschutz und Landschaftspflege GbR Heroldsbach, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse, die saP, wird mit dem Entwurf Teil der Begründung, die artenschutzrechtlichen Auflagen Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Umsetzung ist über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst gem. § 9 Abs.7 BauGB eine Teilfläche der Fl. Nr. 2334 Gemarkung Forchheim Ost und Teile der Verkehrsflächen Fl.Nr. 2324/2 Mayer-Franken-Straße.

Dieser umfasst mit einer Fläche von ca.0,6 ha mithin die Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele und Zwecke erforderlich sind.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.

§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Eine Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau ist in WA 1 und WA 2 vorgesehen, der Bau einer ambulanten Pflegestation in WA 3.

Im Sinne einer Aktivierung von innerstädtischen Flächen ist diese Art der baulichen Nutzung am Standort sinnvoll.

Die GWS, als Vorhabensträger, verfolgt bei der Errichtung der Wohngebäude folgende Intention: Zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Forchheim soll eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung entstehen, unter besonderer Berücksichtigung des staatlich geförderten Baus von Wohnungen für soziale Gruppen die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können.

WA 1

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 Festsetzung von Flächen auf denen nur Wohngebäude die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen

Hier sollen (Miet-) Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus (sozialer Wohnungsbau) für die o.g. Zielgruppe gebaut werden, dies wird entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 7 festgesetzt.

WA 2

Zusätzlicher sozialer Wohnungsbau soll in WA2 entstehen, die verpflichtende Anzahl der Wohnungen ist über einen Vertrag zu regeln, hierzu zählt auch der geforderte Bindungsvertrag des Liegenschaftsamtes im Rahmen des Wohnraummodells.

WA 3

Hier soll in Kooperation mit dem östlich angrenzenden Jörg-Creutzer-Heim eine ambulante Pflegestation gebaut werden. Eine derartige Pflegeeinrichtung ist als Anlage für soziale Zwecke anzusehen und gem. § 4 Abs. 2 Nr.3 in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse

Im Baugebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO für GRZ und GFZ folgende Werte festgesetzt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. 4 Vollgeschosse sind für die Wohnnutzung zulässig, 3 Vollgeschosse für die angedachte ambulante Pflegestation. Diese Festsetzungen folgen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der gebotenen Verdichtung am Rand der Innenstadt. Der Nachweis zur Einhaltung der GRZ erfolgt im Bauantrag bzw. den Bauanträgen. Aktuell (November 2016) liegt nur der Bauantrag für das nördlichste Gebäude vor.

6.4 Höhe der baulichen Anlagen

Maximale Höhenfestsetzung der Gebäude:

Die Höhe der Gebäude wird über die maximale Höhe der baulichen Anlagen ü NN festgesetzt. Die Häuser A-C sind räumlich abgestuft und verfügen über einen Höhenversprung, hiermit wird versucht die Baukörper nicht zu massiv wirken werden zu lassen. Im Schnitt wird dieses Gefüge sichtbar.

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese Flächen werden festgesetzt, um die räumliche Anordnung der Gebäude, die Formung eines kleinen zentralen Grünbereiches und den Abstand zum erhaltenswerten Baumrestbestand zu sichern.

Die Baugrenzen dürfen mit Balkonen, Terrassen und Vordächern bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer max. Fläche von 12,5 qm überschritten werden, sofern die Baumkronen der zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume davon nicht beeinträchtigt werden.

Anlagen die der Energieversorgung dienen (Wärmepumpen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.6 Bauweise und Hausformen

Im Bereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO festgesetzt, nur Einzelhäuser sind zulässig.

6.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Gelände ist stark hängig, es fällt zum einen von Nord nach Süd:

- Mayer-Franken-Straße (293.11 üNN etwa auf Höhe Jörg-Creutzer-Heim)
- Erschließungsstraße im Süden (279,78 üNN Grundstücksgrenze).

Zum anderen besteht ein Quergefälle von Ost nach West, s. zwei Höhenpunkte auf der Mayer-Franken-Straße mit 293.11 üNN und 291.74 üNN.

Zur Vereinfachung der Zuwegung zu den Gebäuden und zu den Freiräumen werden die Abgrabungen und Aufschüttungen als zulässig festgesetzt, die für Gründungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

6.8 Abstandsflächen

Aufgrund der Dichte, Anordnung und Höhe der Bebauung werden abweichende Abstandsflächen gem. § 81 BayBO über die festgesetzten Baugrenzen festgesetzt.

6.9 Einfriedungen

Zäune der Hausgärten sind sockellos auszuführen. Zwischen Unterkante Zaun und Erdboden ist ein Abstand einzuhalten. Mit dieser Festsetzung soll die Durchgängigkeit des Geländes für Kleinsäuger gewährleistet bleiben.

6.10 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Standplätze für Abfallbehälter u.ä.

Die Standorte werden festgelegt, diese Festsetzung umfasst Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen, Abstellflächen für Fahrräder aber auch Müllhäuschen. Damit sind diese Anlagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ziel ist diese Flächen räumlich und inhaltlich festzulegen, damit der verbleibende Restraum grünordnerisch genutzt werden kann und auch die zum Erhalt festgesetzten Bäume einen Standortschutz erfahren.

Die Gebäudeplanung sieht vor in den beiden südlichen Baukörpern Stellplätze im Gebäude/unterhalb des Gebäudes unterzubringen.

Für die Anzahl der Stellplätze ist der aktuell geltende Stellplatzschlüssel der Stadt anzuwenden. Der Nachweis erfolgt im Bauantrag.

6.11 Baugestalterische Festsetzungen

Als Dachform werden Flachdächer festgesetzt. Dies reflektiert die Dachformen der hohen Gebäude des Altenheimes und der südlich anschließenden Mehrfamilienhäuser (BP Nr. 4/9-2) und erlaubt eine maximale Ausnutzung des Baukörpers zum Wohnen.

Für Dachaufbauten, hier nur zur Gewinnung von Solarenergie, ist aus gestalterischen Gründen ein Rücksprung von der Dachkante erforderlich. Für Haus B und C wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe hier um max. 0,7 m überschritten werden darf.

6.12 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird im Norden über die Mayer-Franken-Straße aus erschlossen, im Süden über den Wendehammer und die Planstraße im BP Nr. 4/9-3.

Wendehammer und Planstraße liegen außerhalb des Geltungsbereiches, dienen aber auch dem Bebauungsplan Nr. 4/9-4 als Zufahrt für Feuerwehr und Müllentsorgung. Dimension und Lage des Wendehammers sind auf die Anforderungen dieser Dienstleister

ausgerichtet.

6.13 Ver - und Entsorgung

Aus der Stellungnahme der Stadtwerke zum Scoping (14.9.15) geht hervor, dass die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas über neue Leitungen und unter Anbindung an das vorhandene Netz gewährleistet werden kann.

Aus der Stellungnahme der Telekom zum Scoping (11.9.15) geht hervor, dass im Planungsgebiet Telekommunikationslinien liegen und zur Versorgung neue Anlagen zu verlegen sind.

6.14 Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote

Spielplatz als private Grünfläche

Gemäß Bayerischer Bauordnung besteht die Pflicht bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen auf dem Baugrundstück einen Kinderspielplatz anzulegen. Dieser wird zentral zwischen den Gebäuden angelegt.

Erhalt von Bäumen/Erhalt Gehölzstreifen

In der Planzeichnung sind Bäume zum Erhalt festgesetzt, diese sind im Plan mit Nummern versehen. Die Auswahl der Bäume und die Nummerierung gehen auf vorangegangene Gutachten zurück. Der Erhalt beruht auf der städtebaulichen Wirkung und der Bedeutung als Lebensraum für Insekten, Vögel und Fledermäuse.

Bauliche Anlagen, (gärtnerische) Nutzungen, Wegeführung, Abgrabungen, Auffüllungen oder eine Leitungsverlegung sind hier nicht zulässig um die ökologische Funktion des jeweiligen Baumes nicht zu gefährden. Der Traufbereich der Baumkrone ist Anhaltspunkt für eine Baumscheibengröße, die vor o.g. Anlagen, ebenso wie vor Tritt und Überfahung zu schützen ist.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang gilt, dass ein Baum gleicher Art anzupflanzen ist in gleicher Pflanzqualität, mindestens in der Qualität 3xv, aus weitem Stand, StU 40 und größer.

Im Bereich WA 2 und WA 3 stehen Bäume (Linden) unmittelbar an der Grundstücksgrenze auf der Seite des Jörg-Creutzer-Heimes, der Kronen- und Wurzelbereich erstreckt sich auch auf den Geltungsbereich des BP Nr. 4/9-4. Auch diese Bäume bzw. ihr Lebensraum sind zwingend aus o.g. Gründen zu erhalten. Besonders beim Bau von Haus C sind umfangreiche Schutzmaßnahmen erforderlich sowie nach Umsetzung des Baus. Entfällt hier ein Alleebaum, ist dieser nach zu pflanzen. Größe, Qualität sind so zu wählen, dass der Alleecharakter erhalten bleibt. Diese Baumreihe ist Teil einer Allee, die sich dann im Bereich des südlich angrenzenden BP Nr. 4/9-2 fortsetzt. Auch im BP Nr. 4/9-2 sind die Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Allee war ehemals Teil einer Verbindung, die von der denkmalgeschützten ehemalige Fabrikantenvilla Hornschuch, heute Eingangsbereich des Jörg-Creutzer-Heimes an der Mayer-Franken-Straße (D-4-74-126-394), bis zur Bayerreuther Straße geführt hat. Die Verbindung ist heute gekappt, die Bäume sind weitgehend erhalten.

Neupflanzung von Bäumen/Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Planungsgebiet wurden in Vorwegnahme der Bebauung viele Bäume gerodet. Allein für den Bauabschnitt 1 im WA 1, den Bau des nördlichsten Gebäudes wurden 18 Bäume gefällt, davon 15 fledermausrelevante Habitatbäume (s. Unterlagen zum Bauantrag). Die restlichen 5 Bäume sind zum Erhalt festgesetzt.

Weitere Bäume stehen zur Rodung an, sobald weitere Bauabschnitte in WA 2 und WA 3 folgen.

Der Baumschutzverordnung und dem Artenschutz entsprechend sind 36 Bäume im Geltungsbereich als Ersatz zu pflanzen. Der Bebauungsplan setzt die Anzahl fest. Angesichts der Dichte der Bebauung und der umfangreichen Nebenflächen wird auch die räumliche Verteilung festgelegt für Einzelbäume und Bäume innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen.

Der Standort der eingezeichneten Einzelbäume lässt aber eine gewisse Variabilität zu, der Baum kann vor Ort auch um bis zu 5m verschoben werden.

Pflanzliste

Für die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern wurde eine Pflanzliste erstellt, s. textliche Festsetzung. Ausgewählt wurden heimische Gehölze. Hintergrund ist das Ziel, den Lebensraum für Vögel und Fledermäuse zu verbessern.

Pflege und Entwicklung der zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume

Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer/der Eigentümergemeinschaft zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen. Alle Bäume stehen auf Privatgrund. Für Pflege und Entwicklung sowie während der Bauphase sind die genannten Richtlinien und Merkblätter anzuwenden.

Der Raum unter dem Trauf der Baumkronen ist von Versiegelung, Abgrabung, Aufschüttung und Verdichtung freizuhalten, um ein langfristiges Gedeihen der Bäume zu gewährleisten.

6.15 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Die nachfolgenden Aussagen und Ausführungen zu den Schallschutzmaßnahmen sind der Schalltechnischen Untersuchung vom 05.10.15 durch Höhnen und Partner entnommen.

6.15.1 Lärmquellen und Überschreitungen

Für den Geltungsbereich wurde eine schalltechnische Untersuchungen erstellt (s. Anlage zur Begründung vom 5.10.15). Lärmquellen sind hier der Verkehrslärm der Bayreuther Straße und der Gewerbelärm des Nahversorgungszentrum Wiesentcenter mit seinen Verbrauchermärkten.

Verkehrslärm

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass es durch die Bayreuther Straße (B 470) im Plangebiet zu umfangreichen Überschreitungen der Orientierungswerte (tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A)) des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete kommt.

Die Überschreitungen liegen tagsüber bei bis zu 2,6 dB(A), nachts bis zu 5,6 dB(A).

Teilweise liegt nachts eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV (49 dB(A)) um bis zu 1,6 dB(A) vor.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Da eine Lösung mit aktivem Schallschutz aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten (Hanglage) ausscheidet, sieht der Satzungsgeber, unter Berücksichtigung seines Abwägungsspielraumes, passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Gewerbelärm

Bezüglich des Gewerbelärms sind die Emissionen der Parkplatzflächen des südlich der Bayreuther Straße gelegenen Nahversorgungszentrums maßgeblich. Betrachtet wird hier, aufgrund der Öffnungszeiten, ausschließlich der Tagzeitraum.

Der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 wird, wie das zulässige Maximalpegelereignis nach TA-Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten unterschritten.

Angesichts der deutlichen Unterschreitung sind auch eventuell auftretende Maximalpegelereignisse nachts (60 dB(A)) als unkritisch anzusehen.

6.15.2 Festsetzungen

Um der Lärmbelastung entgegenzuwirken werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen:

In der Planzeichnung werden die Fassaden aller Gebäude mit Ausnahme der Nordfassade mit Zeichen 15.6 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltein-

wirkungen im Sinn des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umrandet.

Aufgrund der Anregungen des Gutachtens werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Für Fassadenbereiche mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Verkehrslärm wird eine schalloptimierte Grundrissplanung empfohlen, bei der Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 auf der schallabgewandten Seite anzuordnen sind. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, so sind Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 für alle schutzbedürftigen Räume und zusätzlich Schalldämmlüfter bzw. zentrale Lüftungsanlagen für alle Schlafräume (Schlaf und Kinderzimmer) zwingend vorzusehen.

Für Fassadenbereiche mit einer Überschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchV für Verkehrslärm wird eine schalloptimierte Grundrissplanung empfohlen, bei der Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 auf der schallabgewandten Seite anzuordnen sind. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, so sind Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 und Schalldämmlüfter bzw. zentrale Lüftungsanlagen für alle schutzbedürftigen Räume zwingend vorzusehen.

Die Fassadenbereiche mit einer Überschreitung der o. g. Orientierungs- bzw. Grenzwerte sind in den Planunterlagen der schalltechnischen Untersuchung vom 05.10.2015 kenntlich gemacht.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechend dem am jeweiligen Fassadenbereich vorliegenden Lärmpegelbereich nach DIN 4109, auszuführen. Hierbei müssen die Außenbauteile, in Abhängigkeit vom vorliegenden Lärmpegelbereich, mindestens den Anforderungen an das resultierende Gesamtschalldämmmaß gemäß nachfolgender Tabelle entsprechen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$) nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
I	30	---
II	30	30
III	35	30

Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die Korrekturwerte nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 9 sind zu berücksichtigen.

Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind für alle Fassadenbereiche in den Planunterlagen der schalltechnische Untersuchung vom 05.10.2015 kenntlich gemacht (s. Anlage zur Begründung).

Für das Gebäude 3a (s. Nummerierung des Gutachtens) ist gemäß schalltechnischer Untersuchung vom 05.10.15 wird eine Orientierung der Außenwohnbereiche von der Süd und Westseite weg empfohlen.

Für das Gebäude 3b gemäß schalltechnischer Untersuchung vom 05.10.15 wird eine Orientierung der Außenwohnbereiche von der Südseite weg empfohlen.

6.16 Artenschutz

Die nachfolgenden Aussagen und Ausführungen zu den Artenschutzmaßnahmen sind der saP vom 17.11.2016, erstellt durch die Biologen Herrn O. Muise und Frau Gellenthien, entnommen.

6.16.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für den Geltungsbereich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (s. Anlage 1 zur Begründung). Der vorliegende Entwurf basiert auf Erkenntnissen aus einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der 2012 für den südlichen Teil des Geländes zwischen Mayer-Franken-Straße und Bayreuther Straße beauftragt wurde. Für den nördlichen Teil wurde der Fachbeitrag mehrmals aktualisiert, zuletzt im November 2016.

Das Planungsgebiet ist zum Stand August/September 2015 parkartig mit z.T. mächtigen und alten Laubbäumen bestanden; entlang der Westgrenze, um den aufgelassenen Tennisplatz, den Teich und die Terrasse herum haben sich mit einzelnen Bäumen durchsetzte dichte Gebüschstrukturen entwickelt. Der Unterwuchs wurde bis vor kurzem regelmäßig gemäht. Ein Großteil der Fläche wurde als Biotop Nr. 6232 – 1066 kartiert. Die Fläche gilt als sehr wertvoller Lebensraum, v.a. für die europarechtlich geschützten Vögel und Fledermäuse, und hat Funktion für das Ortsbild. Vergleichbare Strukturen sind weder in der näheren noch weiteren Umgebung zu finden.

Der Baumbestand ist aufgrund mehrerer herausragender Bäume auch durch die städtische Baumschutzverordnung Objektnummer 7615 laufende Nummern 30 und 31, geschützt.

Der Bereich liegt außerhalb der Grenzen der Natura 2000 Gebiete des Wiesentales aber in räumlicher Nähe.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag schlägt Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung (V-Maßnahmen) und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) vor.

Der Bebauungsplan setzt diese Maßnahmen fest. Für die Umsetzung ist ein städtebaulicher Vertrag notwendig, dieser wurde auch geschlossen.

6.16.2 Festsetzungen zu Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden und die kontinuierliche Funktionalität zu sichern, sind die folgenden 5 CEF-Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich, diese werden im Bebauungsplan als textliche Festsetzung festgesetzt. Der Erfolg/die Kontrolle der Maßnahme erfolgt über ein Monitoring. Eine ausführliche Beschreibung der Maßnahmen und Details sind der saP zu entnehmen.

CEF 1: Als Ersatz für den Quartierverlust von Baumhöhlen und Baumspalten sind vorab mindestens 6 Fledermauskästen verschiedener Typen an den zu erhaltenden Bäumen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standortauswahl hat durch eine fachkundige Person in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Monitoring: Die Akzeptanz der Fledermauskästen als Ersatz für den Verlust der Baumquartiere ist mindestens 10 Jahre lang jährlich durch fachlich qualifiziertes Personal zu kontrollieren. Beschädigte oder zerstörte Kästen sind zu ersetzen.

CEF 2: Durch die Fällung von Höhlenbäumen und die Beseitigung vorhandener Nistkästen verringern sich Nistmöglichkeiten für höhlenbrütende Vogelarten. Zur Vermeidung der Gefährdung der Populationen hierdurch sind vorsorglich 15 katzensichere Nistkästen für verschiedene höhlenbrütende Vogelarten an den zu erhaltenden Bäumen sowie in der östlich angrenzenden Lindenallee anzubringen. Die Standortauswahl hat durch eine fachkundige Person in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Monitoring: Die Vogelnistkästen sind mindestens 10 Jahre lang jährlich durch fachlich qualifiziertes Personal zu kontrollieren und ggf. zu reinigen. Beschädigte oder zerstörte Kästen sind zu ersetzen.

CEF 3: Um den Verlust an Lebensraum für die Zauneidechse mindestens teilweise entgegenzuwirken, sind Teile des Planungsgebietes für den Bestand der zumindest potentiell vorhandenen Zauneidechsenpopulation zu optimieren. Es ist Ersatz für bestehende Verstecke, Sonnenplätze und Eiablagestätten zu schaffen und langfristig zu erhalten und zu schützen. Denkbare Habitat-Elemente sind lückenreiche Steinmauern, niedrige Stein- oder Holzhaufen und niedrige, steile Böschungen in sonnenexponierter Lage.

CEF 4: Optimierung einer externen CEF-Fläche

Im Rahmen des geplanten Vorhabens sind gravierende Änderungen und Verluste innerhalb des bestehenden Habitatkomplexes vorgesehen: ein Großteil des aktuell extensiv genutzten parkartigen Bestandes an großen, alten Laubbäumen, den Gebüschstrukturen und den Wiesen- und Altgrasbereichen entfällt. Habitatbäume und ein wertvoller Jagd- und Nahrungsraum gehen verloren.

Die zu erhaltenden Bäume mindern zwar die Erheblichkeit des Eingriffs, aber auf der restlichen Fläche des Planungsgebiets sind auch bei Beachtung der oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ausreichende, störungsfreie und langfristig bestandserhaltende Bedingungen nicht mehr zu gewährleisten. Ausweichmöglichkeiten für viele der betroffenen Tierarten sind in der nächsten Umgebung nicht mehr vorhanden.

Damit langfristig keine Schädigung der Fledermauspopulationen sowie verschiedener Vogelarten erfolgt, ist deshalb eine Schaffung ähnlicher, parkartiger Strukturen an anderer Stelle erforderlich. Hierzu wird ein 7.500 m² großer Eichen-Buchen-Hainbuchenbestand gegenüber dem Sportplatz Forchheim-Reuth, Teilfläche Flurnummer 530/1, im Besitz der Stadt Forchheim, unter Erhalt von Altbäumen und Totholz in einen halboffenen, parkartigen Bestand umgewandelt. Detaillierte Maßnahmen s. saP S. 42.

Zur kurzfristigen Verbesserung des Quartierangebots für Fledermäuse und Vögel als Ersatz für fehlende Baumhöhlen und Baumspalten sind entsprechend der CEF-Maßnahmen 1 und 2 jeweils 10 Fledermausquartiere und 12 Vogelnistkästen der dort aufgeführten Typen anzubringen.

Monitoring

Das Monitoring betrifft hier 3 Maßnahmen, Kontrolle der Fledermaus- und Nistkästen, optische Kontrolle des Waldumbaus und Durchführung eines Fledermausmonitorings.

Die Akzeptanz der Fledermauskästen und Vogelnisthilfen als Ersatz für den Verlust der Baumquartiere sind mindestens 10 Jahre lang jährlich durch fachlich qualifiziertes Personal zu kontrollieren. Die Kästen sind dabei gegebenenfalls auch zu reinigen. Hierzu ist der Unteren Naturschutzbehörde und der Fledermauskoordinationsstelle jeweils ein Kurzbericht vorzulegen. Beschädigte oder zerstörte Kästen sind zu ersetzen. Bei regelmäßigem Besatz ist durch den Träger der CEF-Maßnahme dauerhaft eine jährliche Wartung der Kästen sicherzustellen.

Aufgrund der relativ großen Distanz zur Eingriffsfläche ist der räumliche Zusammenhang nur bedingt gegeben. Daher ist ein engmaschiges Monitoring erforderlich – Kontrolle der Entwicklung der Fläche (Waldumbau) und akustisches Fledermausmonitoring, um die Wirksamkeit der Fläche und der Maßnahmen zu kontrollieren und gegebenenfalls zu optimieren. Eine Referenzuntersuchung des Fledermausbesatzes vor Beginn des Waldumbaus, d.h. der Umsetzung der Maßnahmen ist erforderlich. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 7 der saP.

CEF 5: In dem Gartenteich wurden auch Berg- und Teichmolche gefunden, eine Umsiedlung bedarf hier einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung. Diese Arten gehören nicht zu den europaweit bedeutsamen Arten, fallen jedoch unter die Bundesartenschutzverordnung. Entgegen der Absprachen wurde der Teich beseitigt. In Abstimmung zwischen Stadt, GWS und Unterer Naturschutzbehörde wurden optimierende Pflegemaßnahmen an den sogenannten Käspelerweihern im Forchheimer Stadtwald (Teilfläche Flurnummer 3823) festgelegt. Die Maßnahmen werden im Winter 2016/2017 durch die Stadtförsterei in Absprache mit dem Stadtplanungsamt durchgeführt.

6.16.3 Festsetzungen zu Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Störungen und Beeinträchtigungen im Rahmen der Baufeldräumung, der Bauphase, aber auch nach Umsetzung der Bauten.

Artengruppe Vögel

V1: Notwendige Baumfällarbeiten, Gehölz-Rodungen und Baufeldräumung haben entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG **außerhalb** der Brutzeit von Vögeln, also zwischen 01.10. und 28.02. eines Jahres, stattzufinden. Falls dies aus bauzeitentechnischen Gründen nicht möglich sein sollte, ist eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) erforderlich.

V2: Sicherung und Erhalt der im Plan dargestellten Bestandsbäume während der Bauphase durch Schutzmaßnahmen von Stamm und Wurzelbereich. Keine Verlegung von Leitungstrassen im Wurzelbereich. Siehe auch Kapitel 6.1 der saP.

V3: Dauerhafte Sicherung und Erhalt inklusive ihrer ökologischen Bedeutung der im Plan dargestellten Bestandsbäume. Zur Vermeidung der Schädigung der Bestandsbäume ist jegliche Bodenverdichtung des Wurzelraums zu unterlassen. Baumpflegemaßnahmen dürfen nur durch geprüfte Baumpfleger und in Abstimmung mit der UNB erfolgen. Näheres hierzu in Kapitel 6.2. der saP.

Artengruppe Fledermäuse

V4: Eine Fällung der im Baufeld liegenden, gekennzeichneten potentiellen Quartierbäume von überwinternden Fledermäusen (insgesamt 16 Stück) hat in den Monaten September/Oktober (bzw. ausnahmsweise März/April) und unter Zuziehung eines vorab der Unteren Naturschutzbehörde zu benennenden Fledermausspezialisten zu erfolgen. Nur so lassen sich Beeinträchtigungen während der besonders kritischen Phasen der Jungenaufzucht und des Winterschlafes vermeiden. (Siehe hierzu auch Hinweis 1 in der saP).

V5: Falls eine Fällung der gekennzeichneten potentiellen Quartierbäume nicht im September/Oktober bzw. ausnahmsweise März/April erfolgen kann, sind die Bäume unter Begleitung eines Fledermausspezialisten stückweise von oben nach unten herabzusetzen, die einzelnen dickeren Äste und Stammstücke vorsichtig auf den Boden abzuliegen und von dem Fledermausspezialisten zu untersuchen. (Siehe hierzu auch Hinweise 1 + 2 in der saP)

V6: Das Bestandsgebäude stellt ein potentielles Fledermaus-(Sommer)Quartier dar. Daher ist kurz vor Abriss durch eine fachkundige Person eine Kontrolle durchzuführen und das Nichtvorhandensein von Fledermäusen gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen².

² Diese Kontrolle wurde bereits durchgeführt, s. Anlage 3 zur Begründung

Artengruppe Käfer

V7: Bei der Fällung der Großbäume sind die Stämme auf eventuell vorhandenen hohen Mulmanteil zu kontrollieren. Falls ein hoher Mulmanteil vorhanden ist, ist das Innere der Stämme auf Eremiten zu untersuchen. Sollte eine Population dieses in Deutschland stark gefährdeten und europaweit streng geschützten Käfers gefunden werden, ist der entsprechende Stamm in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an einen geeigneten Standort zu bringen oder die Larven umzusiedeln.

Artengruppe Reptilien

V8: Die spätere grüne Mitte und die westlichen Randbereiche sind während der Bauarbeiten abzuzäunen und dürfen weder befahren noch als Lager für Baumaterial verwendet werden, damit die Tiere während der Bauphase Rückzugs- und Fluchtmöglichkeiten erhalten. Langfristig sind sie weitgehend unverändert zu erhalten.

V9: Zur Wahrung des Tötungsverbot es sind die Baubereiche vor Baubeginn während der Aktivitätszeit von Zauneidechsen mindestens zweimal bei geeigneten Witterungsbedingungen abzusuchen und gegebenenfalls aufgespürte Tiere in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umzusiedeln.

Ergänzung zu V1 und V 4

Tiergruppe	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Brutvögel	grün	grün	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot	grün	grün	grün
Fledermäuse – Wochenstubezeit					rot	rot	rot	rot				
Fledermäuse – Winterschutzzeit	rot	rot	gelb	gelb					grün	grün	rot	rot

Legende: grün: für jeweilige Tiergruppe unproblematisch; gelb: für jeweilige Tiergruppe problematisch; rot: tierartenspezifische Ausschlusszeiten

6.16.4 Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.16.4.1 Baumschutz in der Bauphase

Nach der vorliegenden Planung stehen alle als zu erhalten festgesetzten Bäume nahe bis sehr nahe der Baubereiche. Damit keine Schädigung dieser Bäume erfolgt, sind zwingend verschiedene Maßgaben zu beachten:

- Begleitung der Baumaßnahmen durch einen Baumsachverständigen
- DIN 18920
- RAS-LP 4
- ZTV-Baumpflege
- Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen (Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013)

Sämtliche Bäume sind mit ortsfesten Zäunen gegen mechanische Schäden (DIN 18920, 4.6) zu schützen, alternativ mit Bohlenummantelungen und zusätzlichem Schutz der Wurzelbereiche vor befristeter Belastung (DIN 18920, 4.12). Arbeitsbreiten sind auf das absolute Mindestmaß zu reduzieren, jeglicher Bodenauftrag im Wurzelbereich, Bodenverdichtungen etc. sind zu vermeiden.

Die Baugruben für die Gebäude sowie die Baufelder für die Straßen, Zufahrten und Park-

plätze sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Wurzelverletzungen sind zu vermeiden. Falls dies nicht machbar ist, sind die Wurzeln mit einem glatten Schnitt zu trennen und die Schnittstelle mit Wundschutzmittel zu behandeln. Wurzeln mit einem Durchmesser über 2 cm dürfen nicht durchtrennt werden (DIN 18920, 4.10.1). Zum Ausgleich der eingetretenen Störung des Wurzel-Spross-Verhältnisses ist zudem zeitgleich ein Ausgleichsschnitt der Krone vorzunehmen (ZTV-Baumpfleger). Baumpflegerarbeiten sind ausschließlich durch einen anerkannten Fachbetrieb durchzuführen.

Ebenso sind gegebenenfalls zu verlegende Leitungstrassen außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu planen oder die Wurzelbereiche zu unterfahren. Die Herstellung von Gräben im Umfeld der zu erhalten festgesetzten Bäume hat durch Absaugen oder in Handarbeit zu erfolgen, da Bagger über den Grabenrand hinaus Wurzeln brechen und abreißen und diese dann faulen (DIN 18920, 4.10.1, RAS-LP 4, 1.1.3.1). Wurzelverletzungen sind zu vermeiden. Falls dies nicht machbar ist, sind die Wurzeln mit einem glatten Schnitt zu trennen und die Schnittstelle mit Wundschutzmittel zu behandeln. Wurzeln mit einem Durchmesser über 2 cm dürfen nicht durchtrennt werden (DIN 18920, 4.10.1). Leitungen werden unter den belassenen Wurzeln hindurchgeschoben. Die Wurzeln sind solange gegen Austrocknung und Frost zu schützen (RAS-LP 4, 1.1.3.2.2). Zum Ausgleich der eingetretenen Störung des Wurzel-Spross-Verhältnisses ist zudem zeitgleich ein Ausgleichsschnitt der Krone vorzunehmen (ZTV-Baumpfleger). Baumpflegerarbeiten sind ausschließlich durch einen anerkannten Fachbetrieb durchzuführen.

Der anerkannte Baumsachverständige ist vor Beginn der Baumaßnahme der Unteren Naturschutzbehörde namentlich zu benennen. Er hat für die Einhaltung der Baumschutzmaßnahmen zu sorgen. Die Tätigkeit ist zu dokumentieren.

Mögliche entstandene Schäden oder Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen an den zu erhaltenden Bäumen und dem Unterwuchs sind nach Abschluss der Bauarbeiten und zur Kontrolle nach einem Jahr von einem Baumsachverständigen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen. Für geschädigte oder beeinträchtigte Bäume ist ein gleichwertiger Ersatz erforderlich. Falls dies nicht möglich ist, sind zusätzliche geeignete externe Ausgleichsflächen und/oder –maßnahmen für die betroffenen (Fledermaus- und Vogel-) Arten erforderlich.

6.16.4.2 Dauerhafte Sicherung der als zu erhalten festgesetzten Bäume

Damit dauerhaft der Erhalt der im Plan dargestellten Bestandsbäume gewährleistet ist und zumindest ein Rest ihrer ökologischen Bedeutung erhalten bleibt, sind jegliche Schädigungen der Wurzelbereiche - befestigen, verdichten oder versiegeln - zu unterlassen. Auch jegliche weitere Maßnahmen, die zu einer weiteren ökologischen Entwertung oder Schädigung der Bäume führen könnten, sind nicht zulässig.

Am Westrand des Grundstücks sind auch die Jungbäume und Gehölzstrukturen zwischen den Bäumen dauerhaft zu erhalten.

Falls eine Pflege der Bäume erforderlich sein sollte, ist dies nur durch einen geprüften Baumpfleger unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde statthaft. Abgängige Bäume sind durch geeignete Nachpflanzungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ersetzen.

Übersicht der im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume und ihre Zukunftschancen (soweit im Fachgutachten Dengler 2013)

Nummer Baumbestandskartierung	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Zukunftschancen	Voraussichtliche Lebenserwartung
1	Schwarz-Kiefer	<i>Pinus nigra</i>	langfristig	mind. 20 Jahre
2	Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	mind. mittelfristig	mind. 15 - 20 Jahre
17	Birke	<i>Betula pendula</i>	mind. mittelfristig	mind. 15 - 20 Jahre
24	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	-	-
25	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	-	-
32	Kirsche	<i>Prunus</i>	-	-
33	Säuleneiche	<i>Quercus robur</i>	-	-
34	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	-	-
35	Birke	<i>Betula pendula</i>	-	-
36	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	-
37	Birke	<i>Betula pendula</i>	-	-
38	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	-
39	Eiche	<i>Quercus robur</i>	-	-
40	Eiche	<i>Quercus robur</i>	-	-
41	Birke	<i>Betula pendula</i>	-	-
69	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	-	-
70	Eibe	<i>Taxus baccata</i>	-	-

Die Nummerierung der Bäume wurde in die Planzeichnung übertragen.

7 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Aufgrund der Komplexität des Standortes und des Bebauungsplanes sind folgende Verträge zu schließen:

- Artenschutz: Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Artenschutzmaßnahmen mit Monitoring, Baumerhalt
- Bindungsvertrag zum Wohnraummodell

8 FLÄCHENANGABEN

Fläche Allgemeines Wohngebiet	5.710 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	271 qm
Private Grünfläche	273 qm
Gesamtes Plangebiet	6.254 qm
Externe Maßnahmenfläche	7.500 qm

9 TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

9.1 Bodendenkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Regelungen zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 DSchG hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

9.2 Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

9.3 Randeinfassungen von Straßen

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Plan nicht eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu gestalten.

Forchheim den 20.06.2017, Stadtplanungsamt

Franz
Referatsleiter

Malik
Sachbearbeiterin

ANLAGEN

- 1. Schalltechnische Untersuchung vom 5.10.2015**
- 2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Erstellung: August – Oktober 2015, Änderung Mai - Juli 2016**
- 3. Kontrolle des Hauses (Villa Klaus) vor Abriss auf mögliche Fledermausvorkommen am 29.08.2016**