

**Bebauungs- und  
Grünordnungsplan-  
(Neuaufstellung) Nr. 1/2 -3**

Forchheim Mitte

Bereich an der Karolingerstraße –  
Kindertageseinrichtung

**Satzung**



**Begründung**

einschließlich Umweltbericht

Datum:

Stand 12.07.2010

**INHALT**

<b>1</b>	<b>Verfahrensablauf.....</b>	<b>4</b>
1.1	Verfahrensablauf.....	4
1.2	Folgeplanungen.....	4
<b>2</b>	<b>Ziele und Grundlagen der Planung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
2.2	Zielsetzungen der Planung.....	5
2.3	Lage, Nutzung und Umfang.....	6
2.4	Städtebauliche Einstufung des Planungsgebietes und seiner Umgebung.....	6
2.5	Lärm-, Boden- und Grundwasserschutz.....	6
2.6	Auswirkung der Planung auf die Umwelt.....	9
2.7	Restriktionen und Bezug zu sonstigen Planungen.....	9
<b>3</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>9</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche.....	9
3.2	Lärmschutz.....	9
3.3	Grünordnung.....	10
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen der Planung.....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>12</b>
5.1	Einleitung.....	13
5.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	13
5.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele.....	13
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	13
5.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
5.4	Eingriffsregelung.....	18
5.4.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs.....	18
5.4.2	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich.....	18

5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	19
5.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	19
5.7	Zusammenfassung .....	19
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>20</b>

Anlage 1	Kinderentwicklungszahlen für die Kindergärten in Forchheim
Anlage 2	Bestand und Bewertung, Eingriffsregelung
Anlage 3	Ausgleichsfläche
Anlage 4	Ausgleichsfläche
Anlage 5	Planskizze des Architekten zur Flächenstruktur
Anlage 6	Bodendenkmal
Anlage 7	Lärmgutachten
Anlage 8	Verkehrsgutachten
Anlage 9	Untersuchung auf mögliche, schädliche Bodenveränderungen durch GeoPraxis v. 26.03.2010
Anlage 10	Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Kronach vom 30.04.2010
Anlage 11	Ergänzende Stellungnahme GeoPraxis vom 31.05.2010
Anlage 12	Schreiben des Architekturbüros Babler+Lodde vom 23.06.2010 mit Lageplan
Anlage 13	Schreiben GeoPraxis vom 24.06.2010 mit Lageplan
Anlage 14	Schreiben Landratsamt vom 25.06.2010
Anlage 15	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

## 1 VERFAHRENSABLAUF

### 1.1 Verfahrensablauf

Im Dezember 2009 hat der Stadtrat der Stadt Forchheim die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1/2-3 Gebiet Forchheim Mitte, Bereich an der Karolingerstraße, Kindertageseinrichtung beschlossen. Der Entwurf stellt die geplante Nutzung als Gemeinbedarfsfläche, sozialen Zwecken dienende Fläche, mit der Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung dar.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Nächster Verfahrensschritt ist der Satzungsbeschluss.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert so dass der Bebauungsplan Nr. 1/2- 3 aus dem FNP entwickelt ist.

### 1.2 Folgeplanungen

Der Entwurf für den Kindergartenneubau wird im Auftrag des Städtischen Hochbauamtes der Stadt durch ein Architekturbüro geplant. Die Planskizze des Architekten zur Flächenstruktur liegt der Begründung als Anlage 5 bei. Die Kinderentwicklungszahlen zeigt Anlage 1. Zusätzlich wurden folgende Gutachten erstellt, bzw. Abbildungen ergänzt:

- Lärmgutachten (s. Anlage 7)
- Verkehrsgutachten (s. Anlage 8)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, s. Anlage 15); zur Eingriffsregelung wurden die Anlagen 2,3 und 4 erstellt
- Baugrundgutachten<sup>1</sup>,
- Bodendenkmal (s. Anlage 6)
- Untersuchung auf mögliche, schädliche Bodenveränderungen (s. Anlage 9); zum Sachverhalt wurden noch die nachfolgenden Anlagen zum Satzungsbeschluss ergänzt
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Kronach vom 30.04.2010 (s. Anlage 10)
- Ergänzende Stellungnahme GeoPraxis vom 31.05.2010 (s. Anlage 11)
- Schreiben des Architekturbüros Babler + Lodde vom 23.06.2010 mit Lageplan (s. Anlage 12)
- Schreiben GeoPraxis vom 24.06.2010 mit Lageplan (s. Anlage 13)
- Schreiben Landratsamt vom 25.06.2010 (Anlage 14)

---

<sup>1</sup> Das Baugrundgutachten dient in erster Linie der Bauausführung, wesentliche Aussagen sind in Begründung und Umweltbericht eingearbeitet, es liegt daher nicht als Anlage bei

## **2 ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **2.1 Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Stadt Forchheim führt in Forchheim-Mitte am Rand der Altstadt in eigener Trägerschaft den Kindergarten und Kinderhort an der Sattlertorstraße. Der Kindergarten ist auf 4 Gruppen mit insgesamt 100 Regelplätzen (Kinder von 3 bis 6 Jahren) ausgelegt. Im Kinderhort können 41 Kinder betreut werden. Für das Schuljahr 2009/2010 sind 41 Hortkinder und 70 Kindergartenkinder für die angebotene Mittagsbetreuung angemeldet.

Beide Einrichtungen sind gut besucht, Anziehungspunkt sind auch die großflächigen, wertvollen Außenanlagen des Hortes. Ein Bedarf zur Erhaltung der angebotenen wohnortnahen Kindergarten- und Hortplätze in diesem Stadtteil besteht, beide Einrichtungen sind ausgelastet. In der Tabelle zu den Kinderentwicklungszahlen (s. Anlage 1 zur Begründung) sind für die städtischen Kindertageseinrichtungen Sattlertorstraße und Gerhardinger Kinderhaus (Kindergarten/Kinderkrippe) die zu erwartenden Kindergartenkinder bis zum Jahr 2012 prognostiziert.

Der Kindergarten Sattlertorstraße liegt mit ca. 400 m Entfernung auch im räumlichen Nahbereich der Martinschule, der Grundschule für die Innenstadt.

Mit Maßgabe der Regierung, dass gemäß Summenraumprogramm für den Kindergarten und Kinderhort an der Sattlertorstraße zusammen ein Fehlbetrag von 135 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche besteht und eine bauliche Erweiterung beider Einrichtungen v.a. für die Mittagsbetreuung empfohlen wurde, wurde die Diskussion um die Sanierung des Komplexes eröffnet.

Zur Entscheidungsfindung über Generalsanierung oder Neubau wurde von einem Architekturbüro eine Studie erstellt. Ziel war, die Bedingungen für einen Ersatzneubau am Standort selbst und für einen Standort an der Karolingerstraße zu prüfen. Die Ergebnisse wurden dem Stadtrat vorgelegt.

Aus der nachfolgenden Diskussion unter Einbezug der Stellungnahmen des Staatlichen Schulamtes, der Leitungen der Martinschule und von Kindergarten/ Kinderhort hat sich ein Neubau am Standort Karolingerstraße herauskristallisiert. Durch die enge räumliche Nachbarschaft werden sowohl Synergieeffekte bei der Mittagsbetreuung erwartet als auch eine enge Verzahnung der vorschulischen und schulischen Erziehung.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Kindertagesstätte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Am 17.12.09 wurde vom Stadtrat der Aufstellungsbeschluss gefasst.

### **2.2 Zielsetzungen der Planung**

Zielsetzung der Planung ist auf einer ausreichend großen Fläche im Nahbereich der Grundschule eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung bereitzustellen.

Daneben bestehen weitere Zielsetzungen der Bebauungsplanung darin, im Süden der Fläche an die bestehenden Grün- und Biotopstrukturen der Nachbargrundstücke anzubinden und auch bestehende Fußweganbindungen zu berücksichtigen oder neu an diese anzubinden. Für die Freiraumplanung soll parallel zur Hochbauobjektplanung ein Freiflächengestaltungsplan für das Spiel im Freien erstellt werden.

### **2.3 Lage, Nutzung und Umfang**

Das Planungsgebiet liegt in Forchheim Mitte, am Rand der Altstadt in den sog. Löschwöhrdiesen. Dieser Bereich umfasst einen bisher un bebauten Grünzug zwischen der Autobahn A 73 im Westen und der Wohnbebauung an der Karolingerstraße. An der Karolingerstraße liegt auch in ca. 110 m Entfernung die Martinschule, eine städtische Grundschule.

Die Änderung umfasst die Flurnummern 3598, 3597 und 591/611 (Teilfläche) der Gemarkung Forchheim mit insgesamt ca. 7.500 qm (0,7 ha) Fläche. Es ist vorgesehen, die Flächen des Planungsgebiets bis zum Ende des Bauleitplanverfahrens in den Besitz der Stadt Forchheim zu bringen.

Bei den Flurnummern 3598 und 3597 handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Gärtnerei, die Flurnummer 591/611 (Eigentümer Stadt Forchheim) wurde als Zufahrt von der Karolingerstraße zum Betriebsgelände genutzt.

Für die Flurnummer 591/611 sind keine Geh- oder Fahrrechte eingetragen; für kleine Teilflächen im Anschluss an die Wohnbebauung der Karolingerstraße bestehen Pachtverträge mit den angrenzenden Eigentümern zur gärtnerischen Nutzung.

### **2.4 Städtebauliche Einstufung des Planungsgebietes und seiner Umgebung**

Das Planungsgebiet und die Häuserzeile an der Karolingerstraße östlich der Flurnummer 591/611 wurden bisher nicht in ein Bebauungsverfahren einbezogen. Für die Bebauung an der Karolingerstraße westlich der Flurnummer 591/611 wurde im Baulinienplan Nr. 1/ 2- 2 Forchheim-Mitte von 1954 Wohnbaurecht geschaffen.

Die Nutzungsstruktur im Umfeld des Planungsgebietes besteht aus den Grünflächen an der Stadtmauer und landwirtschaftlicher Nutzfläche zur Autobahn hin. Zwischen den Wohngebäuden beidseits der Karolingerstraße befinden sich als Gemeinbedarfs-einrichtung die Martinsschule (Grundschule) und das Forstamt. Die bauliche Nutzung im Anschluss an das Planungsgebiet ist daher gemäß den städtebaulichen Zielaussagen im FNP als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

In Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für soziale Zwecke wie Kindergärten oder Schulen zulässig; diese Einrichtungen dienen dem Allgemeinwohl. Eine wohnungsnah e Versorgung ist städtebaulich (Verkehrsminderung, Identifikation mit dem Stadtteil, Belebung der Altstadt) erwünscht.

### **2.5 Lärm-, Boden- und Grundwasserschutz**

Im Rahmen des Immissionsschutzes sind zwei Ebenen zu betrachten. Zum einen ist der Standort durch Lärm vorbelastet, zum anderen kann Kinderlärm von den Nachbarn als Störung empfunden werden. Zur Klarstellung der Lärmbelastung wurde ein Lärmgutachten erstellt.

Das Planungsgebiet ist durch die benachbarte Lage zur A73 durch Immissionen, v.a. durch Lärm vorbelastet. Die Entfernung zwischen Fahrbahnrand und nächstem Punkt an der westlichen Planungsgebietsgrenze beträgt ca. 120 m.

Aus der lärmtechnischen Untersuchung der Autobahndirektion Nordbayern aus dem Jahr 2004 liegen Karten mit Isophonenlinien für den Bereich der Löschwöhrdiesen vor. Diese zeigen für die Variante ohne zusätzliche Lärmmaßnahmen tagsüber für den

nordwestlichen Teil des Planungsgebietes Belastungen von 59 dB(A)<sup>2</sup>. Die Lärmbelastungen bestehen auch nachts, die Isophonenlinie mit 49 dB(A)<sup>3</sup> verläuft außerhalb des Gebietes im Osten. Die für die städtebauliche Planung hilfreiche Isophonenlinie mit 55 dB(A) ist hier nicht dargestellt.

Im Lärmbelastungskataster (LBK Bayern, Daten von 2007) ist das Stadtgebiet Forchheim erfasst, das gesamte Planungsgebiet liegt im Bereich >60-65 dB(A) für die maßgebliche Tagzeit.

Die beauftragte lärmtechnische Untersuchung errechnet, aufgrund der Prognosedaten der Autobahndirektion für die Verkehrszahlen von 2015, zu erwartende Pegelwerte im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes zwischen 62- und 60 dB(A). Im Obergeschoss liegt der zu erwartende Wert um 1dB(A) höher.

Die DIN 18005 mit ihren Orientierungswerten für den Schallschutz im Städtebau legt für die Nutzung Allgemeines Wohngebiet die Orientierungswerte von 55 db(A) tags und 45 dB(A) nachts zugrunde. Da Kindergärten in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, können diese Werte, bezogen auf die Öffnungszeiten des Kindergartens, hier der Tageswert von 55 dB(A), herangezogen werden.

Dieser Wert wird überschritten, so dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Im lärmtechnischen Gutachten werden passive Maßnahmen am Gebäude vorgeschlagen. Ein Lärmschutzwall an der südwestlichen oder nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes kann zur Verbesserung der Situation im Außenbereich beitragen. Diese Maßnahmen sollten unabhängig von den geplanten Maßnahmen der Autobahndirektion zur Lärminderung (siehe unten) umgesetzt werden.

Die Untere Immissionsschutzbehörde schlägt vor, für ruhebedürftige Räume (z.B. Schlafraum, Unterrichtsraum für Vorschulunterricht) den erforderlichen Schallschutz durch passive Maßnahmen sicherzustellen.

Nach Aussagen der Autobahndirektion Nordbayern aus dem Jahr 2009 bestehen Planungen, den Lärmschutz an der Autobahn durch aktive Maßnahmen (Lärmschutzwall, Lärmschutzwand, Flüsterasphalt) zu verbessern, so dass sich in absehbarer Zeit die Lärmsituation besser darstellen kann. Diese Maßnahmen sind aber auf die derzeit vorhandene Bebauung abgestimmt. Ein Anspruch auf Lärmschutz für Neubauten wie den Kindergarten besteht nicht. Werden aktive Maßnahmen umgesetzt, profitiert auch das Kinderspiel auf den Freiflächen des Kindergartens.

Von Kindertageseinrichtungen, v.a. vom Spiel auf den Freiflächen geht Lärm aus, dieser ist als sozialadäquat für ein Wohngebiet anzusehen. Eine ortsnahe Kindergartenversorgung in einem Wohngebiet dient der Allgemeinheit. Lärmricht- oder Orientierungswerte explizit für Kinderspiel sind nicht festgelegt. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV dürften hier nicht zutreffen, da es sich nicht um ortsfeste Anlagen, die zur Sportausübung bestimmt sind, handelt, sondern um Lebensäußerungen, die für ein Wohngebiet gebietstypisch sind.

Eine Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung wird von der Unteren Immissionsschutzbehörde dennoch empfohlen. Möglichkeiten bieten sich durch

---

<sup>2</sup> Isophonenlinie des Immissionsgrenzwertes bei Lärmvorsorge am Tag für Wohngebiete; 59 dB(A) als verbindlicher Grenzwert aus der 16.BImSchV für wesentliche Änderungen von öff. Straßen

<sup>3</sup> verbindlicher Grenzwert der 16.BImSchV bei Lärmvorsorge nachts für Wohngebiete

Anordnung der Spielflächen im Süden des Planungsgebietes. Aus Sicht der Immissionsschutzbehörde wird ein Abstand von ca. 30 m empfohlen. Zur Störungsminderung wird auch empfohlen, die Stellplätze nicht direkt an die Grundstücksgrenze der Wohnhäuser zu setzen.

### Bodenschutz

Vorbelastungen der Böden könnten von der Autobahn A 73 im Westen des Planungsgebietes ausgehen. In straßennahen Bereichen ist regelmäßig eine Akkumulation verkehrsbedingter Schadstoffe wie z.B. von Stickstoff, Schwermetallen oder Mineralölkohlenwasserstoffen zu verzeichnen. Bei einer Verkehrsbelastung (DTV) von 10.000-50.000 Kfz/Tag kann dabei von einer Breite des Belastungsbandes von 2 x 75 m ausgegangen werden (Methodische Anforderungen an Wirkungsprognosen in der Eingriffsregelung, Angewandte Landschaftsökologie 51, Bonn - Bad Godesberg 2003).

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine „Untersuchung auf mögliche schädliche Bodenveränderungen“ vom Büro für Ingenieurgeologie - Geopraxis, Erlangen - durchgeführt. Hier wurde überprüft, inwieweit durch den in Gärtnereien üblichen Einsatz von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln eine mögliche Bodenbelastung besteht. Im Ergebnis waren „die in der BBodSchV gegebenen Werte für Kinderspielflächen deutlich unterschritten, so dass eine Gefährdung der Kinder durch Kontakt mit Boden auf den Außenspielflächen ausgeschlossen werden kann“.

Weiterhin wurden Aussagen zum Grundwasser gemacht: „eine Grundwassergefährdung wird aufgrund des hohen bindigen Anteils der oberen Bodenschichten und der moderaten Eluierbarkeit nicht angenommen. Hinweise auf weitere ggf. vorhandene flüchtige Schadstoffe wurden nicht gefunden, so dass eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Luft-Mensch ebenfalls ausgeschlossen werden kann.“

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass auf der Fläche der geplanten Kindertagesstätte keine Altlasten im Sinne der einschlägigen Regelwerke zu erwarten sind. Ebenfalls ist kein gesundheitsgefährdender Aushub bzw. sind kritische Aushubmaterialien zu erwarten. Unter Berücksichtigung des erhöhten Chrom-Gehaltes im Eluat einer der beiden Mischproben ist für die anfallenden Aushubmassen vorsorglich eine Zuordnung als Z 1.1 nach LAGA (20) anzunehmen.

Das Planungsgebiet liegt gem. Geodaten Bayern in einem wassersensiblen Bereich, d.h. der Standort wird vom Wasser geprägt. Nach Aussage des Baugrundgutachtens (geopraxis, Erlangen) ist daher ein geländegleicher Bemessungswasserstand anzunehmen. Grundwasser wurde ab 1,3 m u. GOK gemessen; eine Abdichtung der erdberührten Bauwerksteile gegen drückendes Wasser wird daher empfohlen.

Im Rahmen der Entwurfsauslegung haben das Landratsamt (Schreiben vom 06.05.2010, 25.06.2010, s.a. Anlage 14) und das Wasserwirtschaftsamtes Kronach (Schreiben v. 30.04.2010, Anlage 10) den Altlastverdacht als ausgeräumt festgestellt, aber Nachbesserungen zur Untersuchung gefordert. In anschließenden Gesprächen aller Beteiligten wurde Einigkeit zum weiteren Vorgehen erzielt. Weitere Untersuchungen werden im Rahmen der Bauausführung erstellt, s.a. Anlage 12. Die Auflagen und Anforderungen der BBodSchV werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes, in der Bauphase, erfüllt. Der wiederzuverwendende Boden wird der Verordnung entsprechend beprobt und das Ergebnis dem Landratsamt vorgelegt. So wird klargestellt, dass zur Sicherstellung der Nutzung Kinderspiel im Freien alle notwendigen Maßnahmen gem. BBodSchG/BBodSchV im Rahmen der Bauleitplanung und Baumaßnahme verwirklicht werden. Weiteres s.a. Umweltbericht Punkt 5.2.



## **2.6 Auswirkung der Planung auf die Umwelt**

Die möglichen Umweltauswirkungen der Planung werden im Umweltbericht unter Punkt 5 dieser Begründung betrachtet.

## **2.7 Restriktionen und Bezug zu sonstigen Planungen**

Eine Nachbarschaft zur Autobahn A73 besteht, der Planungsbereich liegt aber außerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone.

Ein Bodendenkmal, das die gesamte Altstadt umfasst grenzt nördlich an die Karolingerstraße an (s. Anlage Nr. 3). Die Beschreibung für D-4-6232-0325 lautet „untertägige Bauteile erhaltener Bastionen und Kurtinen, Fundamente abgegangener Bauteile sowie vorgelagerter Graben der frühneuzeitlichen Bastionärsbefestigung Forchheims.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die bebauten Flurnummern 591/381 und 591/359 an der Karolingerstraße an. Diese Grundstücke sind Teil des Baulinienplans Nr. 1/ 2- 2, Forchheim Mitte; hier wurde 1954 Wohnbaurecht geschaffen.

## **3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der Zielsetzung der Planung eine Gemeinbedarfsfläche mit einem Baufenster für die Einrichtung der Kindertagesstätte fest.

Für die vorgesehene Nutzung ist eine gering verdichtete Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil erforderlich, die GRZ wird daher auf 0,35 gesetzt. Werden die Stellplätze wasserdurchlässig ausgeführt sind diese nicht zur Grundflächenzahl zuzurechnen. Um Möglichkeiten für ein Spiel- oder Kletterhaus anzubieten, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 80 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Im Geltungsbereich sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, hierdurch fügen sich die Bauvorhaben verträglich zum Gebäudebestand entlang der Karolingerstraße ein. Die Gebäude dort haben mindestens zwei Geschosse (II, II+D). Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind ausreichend dimensioniert (Baufenster), um das Gebäude auf dem Grundstück unterzubringen und ggf. künftige bauliche Erweiterungen nicht auszuschließen.

### **3.2 Lärmschutz**

Die Empfehlungen des Lärmgutachters und der Unteren Immissionsschutzbehörde werden durch zwei Festsetzungen aufgegriffen. Zum einen sind in ruhebedürftige Räume Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen, dazu zählen Schlafräume und Räume für Vorschulunterricht. Zum anderen soll das Kinderspiel so angeordnet werden, dass ein möglichst großer Abstand (mind. 20m) zur Wohnbebauung eingehalten wird.

Für die Freiraumgestaltung wird festgesetzt, dass Auffüllungen bis 2,50 möglich sind; eine Aufhügelung zu den Nachbarn kann auch Lärm mindernd wirken.

### 3.3 Grünordnung

Zum Südwesten und Südosten hin wird das Plangebiet mit Gehölzen eingegrünt. Gehölze, die erhalten werden können, werden angerechnet (Vermeidungsmaßnahme, Punkt 5.2. im Umweltbericht). Die Bepflanzung soll die Abgrenzung des Freiraumes der Kindertageseinrichtung zur landwirtschaftlichen Flur markieren und auch durch Lage, Struktur und Gehölzwahl dazu beitragen, den Biotopverbund (gemäß BNatSchG § 3) zu erhalten und zu entwickeln.

Von den im nordöstlichen Abschnitt vorhandenen Obstgehölzen werden vier Bäume (zwei Kirschen, eine Birne, ein Apfel) als zu erhalten festgesetzt.

Es wird festgesetzt einheimische und eingebürgerte Laubgehölze aber auch Obstbäume zu verwenden, die einen besonderen ökologischen Wert haben. Zur Förderung des Naturerlebnisses der Kinder werden die Gehölzarten so gewählt, dass der Fortgang der Jahreszeit anschaulich erlebbar wird und sich durch aktives Einbringen ein erstes Naturverständnis entwickeln kann (z.B. Obsternte, Vogel-Nistkästen, Insektenhotels). Gleichzeitig ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit zu beachten (v. März 1975). Diese Arten sind zu vermeiden.

Zur Sicherung der genannten Ansprüche und zur Sicherung einer qualifizierten Freiraumgestaltung für Bewegung, Aufenthalt und Kinderspiel wird ein Freiflächengestaltungsplan im Zuge der Baugenehmigung erstellt werden.

Artenliste zur Auswahl der zu pflanzenden Gehölze:

Baumarten	Pflanzqualität
Diverse Obstbäume	Solitär, 2xv. mit Drahtballierung
Quercus robur Stieleiche	StU 30/35 cm mit Drahtballierung, 3x v.
Juglans regia Walnuss	StU 30/35 cm mit Drahtballierung, 3xv.
Castanea sativa Esskastanie	StU 20/25 cm mit Drahtballierung, 3xv.

Baumarten	Pflanzqualität
Aesculus hippocastanum Rosskastanie, rotblühend	StU 30/35 cm mit Drahtballierung, 3xv.
Castanea sativa Esskastanie	StU 20/25 cm mit Drahtballierung, 3xv.
Aesculus hippocastanum Rosskastanie, rotblühend	StU 30/35 cm mit Drahtballierung, 3xv.

<b>Sträucher</b>	<b>Pflanzqualität</b>
Sambucus nigra Schwarzer Holunder	Sträucher, 2xv. im Container 4 Ltr
Corylus avellana Haselnuss	Sträucher, 2xv. im Container 4 Ltr
Carpinus betulus Hainbuche	Sträucher, 2xv. im Container 4 Ltr
Buddleia davidii in Sorten Schmetterlingsflieder	Sträucher, 2xv. im Container 3 Ltr
Caryopteris x clandonensis Bartblume	Sträucher, 2xv. im Container 3 Ltr

<b>Sträucher</b>	<b>Pflanzqualität</b>
Cornus mas Kornellkirsche	Sträucher, 2xv. im Container 4 Ltr
Hibiscus syriacus Garteneibisch	Sträucher, 2xv. im Container
Hydrangea spec Hortensie	Sträucher, 2xv. im Container 3 Ltr

## **4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

### **Erschließung, Stellplätze, ÖPNV, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung erfolgt über die Karolingerstraße.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt. Kernaussagen sind, dass sich mit der Verlagerung des Kindergartens um wenige Hundertmeter in die Karolingerstraße die bestehenden Verkehrsströme in ihrer Stärke und Aufteilung auf die Richtungen nur wenig ändern. Die Karolingerstraße wird auch von den Eltern angefahren, die ihre Kinder in die Martinschule bringen. Die Zunahme des durchschnittlichen täglichen Verkehrs wird als Steigerung um drei Prozent prognostiziert. Angesichts der bestehenden Belastungen zu den Spitzenzeiten wird der durch die Verlagerung der KiTa verursachte Verkehr als eher gering eingeschätzt.

Im Verkehrsgutachten werden auch Vorschläge zu Details der Erschließung wie Zufahrten, Stellplätzen und einer Querungshilfe an der Karolingerstraße gemacht. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplanentwurf soweit möglich berücksichtigt; die Planzeichnung setzt daher eine definierte Zufahrt und eine definierte Abfahrt fest, der Bring- und Holverkehr auf dem Grundstück erfolgt als „Einbahnstraßenregelung“.

Grundlage des Verkehrsgutachtens war das erste Architektenkonzept, das noch die Parkplätze direkt an den Wohngebäuden vorsah. Mittlerweile liegt ein neues Architektenkonzept vor, die Anordnung der Stellplätze wurde verlagert.

Die Anordnung der Stellplätze, die Lage der Querungshilfe, die Fußweganbindung an die Martinschule und die Zugänglichkeit einzelner anliegender Grundstücke werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens geregelt. Die Anordnung des Baufensters lässt Zugänge zu.

Für das Mindestmaß an Stellplätzen gilt die Stellplatzverordnung der Stadt Forchheim.

Das Planungsgebiet ist auch über den öffentlichen Nahverkehr erreichbar, die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich am Paradeplatz (ca. 450 m) und in der Hornschuchallee (ca. 580 m).

Bisher liegen keine Kenntnisse vor, die gegen einen Anschluss an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz sprechen; die Stadtwerke bieten eine entsprechende Ver- und Entsorgung an. Telekommunikationslinien liegen bisher nicht vor.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Forchheim sieht vor, dass Niederschlagswasser auf dem anfallenden Grundstück zu bewirtschaften ist. Das Planungsgebiet liegt im Unteren Regnitztal. Die geologische Karte zeigt hier alluviale Talböden mit Auenlehm an. Anhand eines Baugrundgutachtens wird die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes festgestellt werden.

## **5 UMWELTBERICHT**

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB (2004) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren der Begründung des Bauleitplanes einen Umweltbericht beizufügen. Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad wird von der Gemeinde festgelegt.

## **5.1 Einleitung**

### **5.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Aufgrund der baulichen Zustände im Kindergarten Sattlertorstraße wird eine umfangreiche Sanierung oder ein Ersatzneubau notwendig. Der Stadtrat hat am 17.12.2009 (PLUA 07.12.2009) beschlossen, einen Ersatzneubau zu tätigen. Als Standort wurde das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei in den Löschwöhrdiesen westlich der Karolingerstraße gewählt, da dieser die unmittelbare Nähe zur Martinsschule aufweist.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### **5.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele**

Aussagen der Regionalplanung oder des Landesentwicklungsprogramms stehen der Planung nicht entgegen.

Im Planungsgebiet und seinem Umfeld sind keine Bestandteile des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 ausgewiesen. Es liegen keine Wasserschutzgebiete und es liegt kein Überschwemmungsgebiet vor. Das Planungsgebiet liegt in einem „wassersensiblen Bereich“ (s. Geodaten Bayern.de), d.h. der Standort wird vom Wasser beeinflusst. Aufschlüsse über den Grundwasserstand und Versickerungsmöglichkeiten werden im Rahmen des Baugrundgutachtens getätigt.

Biotopflächen sind im Gebiet nicht erfasst.

Nördlich der Karolingerstraße befindet sich außerhalb des Plangebiets eine archäologische Verdachtsfläche (s. Punkt 2.7 dieser Begründung).

## **5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Beschreibung**

Von der Planung ist das ehemalige Betriebsgelände einer Gärtnerei betroffen. Die Gärtnerei wurde vor ca. zweieinhalb Jahren aufgegeben, das Gelände liegt seither brach. Der größte Teil des Planungsgebietes kann derzeit als unversiegelt eingestuft werden.

Die ehemals angebauten Pflanzen- und Gehölzarten haben sich entsprechend ihrer Aufwuchszeit unterschiedlich weit entwickelt. Der Betrieb hat in Folienhäusern Zierpflanzen gezogen (Christrosen, Eisenhut u.e.m.), auf den Freiflächen finden sich Gehölze, verschiedener Sukzessionsstadien. Bei den jüngeren Beständen überwiegt Hartriegel.

Weitere Gehölzbestände gedeihen entlang der Grundstücksgrenzen zu den bestehenden Wohnhäusern. Die nordwestlich angrenzende Ackernutzung reicht mit einem schmalen Streifen in das Plangebiet hinein.

Ein kleinerer Teil des Geländes, der an die bestehende Häuserzeile entlang der Karolinger Straße grenzt, wird derzeit als Stellplatz in Anspruch genommen. Diese Fläche und die Zufahrt von der Karolingerstraße sind mit Kies befestigt und durch den Fahrverkehr bereits stark verdichtet.

Teilflächen der Fl.Nr. 591/611 werden im Rahmen einer Verpachtung durch die Stadt Forchheim von den Anliegern als Gartengelände genutzt. Hier stehen auch mehrere

Obstgehölze. In der Planung ist vorgesehen, als Vermeidungsmaßnahme vier dieser Obstbäume zu erhalten. Sollte durch die geplante nahe Bebauung durch das Kindergartengebäude der Bestand nicht erhalten werden können, so werden an anderer Stelle im BP-Gebiet adäquate Bäume der in Punkt 3.3 dieser Begründung genannten Artenliste neu gepflanzt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Brachen gebildet. Auf diesen Flächen konnte kein wertvoller Pflanzenbestand festgestellt werden.

Die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Es werden drei Kategorien der Eingriffserheblichkeit unterschieden: **gering - mittel - hoch**.

### **Schutzgüter Mensch und Lärm**

Das Planungsgebiet ist zum einen durch die benachbarte Lage zur A73 durch Lärm vorbelastet, zum anderen geht von Kindertageseinrichtungen, v.a. vom Spiel auf den Freiflächen, Lärm aus. Die Lärmbelastung durch die Autobahn kann durch Lärmschutzmaßnahmen der Autobahndirektion verbessert werden.

Detaillierte Ausführungen sind unter Punkt 2.5 (Lärm-, Boden-, Grundwasserschutz) der Begründung dargestellt.

#### **Bewertung der Umweltauswirkungen:**

Die **Eingriffserheblichkeit** der geplanten Bebauung wird nach dem derzeitigen Planungsstand für die Schutzgüter Mensch und Lärm als **gering** betrachtet.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Forchheim liegt im mäßig subkontinentalen Klimabereich des „Mittelfränkischen Beckens“. Das Jahresmittel der Temperatur liegt bei ca. 8,5 °C, der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 650 mm. Kennzeichnend für das Regnitztal sind die Neigung zur Ausbildung von Inversionen und eine hohe Nebelhäufigkeit bei entsprechenden Wetterlagen (Landschaftsplan Stadt Forchheim, 2002).

In klimaökologischer Hinsicht kommt dem Plangebiet eine allgemeine Funktion für die Kaltluftproduktion zu. Aufgrund der geringen Geländeneigungen und der bereits vorhandenen Dammstrukturen entlang der Autobahn ist die Bedeutung für den Kaltluft- und Frischlufttransport jedoch gering.

Im Klimagutachten vom Deutschen Wetterdienst aus dem Jahr 1990 wird die Aussage getroffen, im klimatisch durch die Bebauung bereits stark belasteten Regnitztal nach Möglichkeit auf riegelartige Bebauung zu verzichten. Bei einer Bebauungsplanung sollte auf die Ausrichtung der Baukörper geachtet werden, um den Austausch der Luftmassen nicht wesentlich zu behindern.

#### **Bewertung der Umweltauswirkungen:**

Durch die vorgesehene Bebauungsplanung werden Gehölz- und Brachflächen mit allgemeiner Funktion für die Kaltluftproduktion teilweise überbaut. Kleinklimatisch ist damit die Neuschaffung von Aufheizungsflächen verbunden. Es sind jedoch keine überörtlich relevanten klimaökologischen Auswirkungen ersichtlich, so dass die **Eingriffserheblichkeit** insgesamt mit **gering** bewertet wird. Die angestrebte Nutzung erscheint auch im Hinblick auf die erhöhte Inversionshäufigkeit mit Tendenz zur Anreicherung verkehrsbedingter

Schadstoffe als raumverträglich.

Durch die Gehölzpflanzungen im Bereich des geplanten Grünstreifens sowie durch Sicherstellung einer angemessenen inneren Durchgrünung des Baugebietes können die Beeinträchtigungen im Rahmen des Verfahrens weiter reduziert werden.

### **Schutzgut Boden (s. auch Begründung P 2.5)**

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben, das Gelände liegt tiefer als die Karolingerstraße. Nach der geologischen Karte wird das Gebiet den jungalluvialen Talböden, unterlagert von Vorterrassensedimenten, zugeordnet. Der Talboden besteht i.A. aus lehmig-sandigem Material mit eingelagerten organischen Bestandteilen, bei den Vorterrassensedimenten handelt es sich überwiegend um sandige und kiesige Ablagerungen.

Die das Plangebiet umfassenden Flurstücke sind nicht im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim aufgeführt.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine „Untersuchung auf mögliche schädliche Bodenveränderungen“ vom Büro für Ingenieurgeologie - Geopraxis, Erlangen - durchgeführt. Zusammenfassend wurde hier festgestellt, dass auf der Fläche der geplanten Kindertagesstätte keine Altlasten im Sinne der einschlägigen Regelwerke zu erwarten sind. Zur konkreten Überprüfung eines eventuellen Altlastenverdachtes, entstanden durch die ehemalige Gärtnerei, wurden auf Wunsch der zuständigen Fachbehörden (Landratsamt: Umweltschutz, Gesundheitsamt) und Wasserwirtschaftsamt zusätzliche Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse und die weitere Vorgehensweise sind in Punkt 2.5 dieser Begründung genauer beschrieben.

### **Bewertung der Umweltauswirkungen:**

Die Umwidmung der vorhandenen brachliegenden Flächen in Bauflächen für eine Kindertagesstätte ist bei einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,35 in entsprechendem Umfang mit einer Bodenversiegelung verbunden. Diese bedeutet einen vollständigen bis weitgehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen in den betroffenen Bereichen.

Die Böden des Plangebietes sind aktuell bereits flächig durch anthropogene Überprägung (Nutzung als Erwerbsgärtnerei, Stellplatznutzung) gekennzeichnet. Die anfallenden Humusschichten und Aushubmaterialien werden gemäß der Darstellungen in Punkt 2.5 dieser Begründung behandelt. Mit der dort beschriebenen Vorgehensweise besteht Einverständnis durch die einwendenden Fachbehörden. Ein Teil des Materials kann an Ort und Stelle wieder eingebaut werden. Auf den neu bepflanzten Freiflächen im Gebiet wird sich die erwünschte Bodenfunktion wieder einstellen.

Insgesamt kann durch die Bebauung von einer **mittleren Eingriffserheblichkeit** ausgegangen werden kann.

### **Sandachse**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Sandachse Franken. Eine Aufwertung des Plangebietes im Sinne der Sandachse Franken ist kaum möglich, da die Böden nach der geologischen Karte überwiegend den Auenlehmen und Talsedimenten zugeordnet werden. Die Flächen wurden durch die Nutzung als Gärtnereigelände bereits anthropogen überprägt, d.h. durch Zugabe von Düngemitteln zur Pflanzenerzeugung verändert. Weiterhin werden die künftigen Freiflächen für Spiel und Aufenthalt der Kinder genutzt. Die Gestaltung als Sandmagerrasen ist nicht mit diesen Zielen vereinbar.

## Schutzgut Wasser

Im Gebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Regnitz, das sich als Berechnungsgrundlage auf das 100-jährige Hochwasser (HQ > 100) bezieht.

Im Plangebiet korrespondiert der oberste regionale Grundwasserspiegel des nahe gelegenen Vorfluters „Regnitz“ und ist grundsätzlich oberflächennah zu erwarten. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung vom 22.03.2010 durch das Büro für Ingenieurgeologie Geopraxis, Erlangen, wurde Grundwasser in allen Bohrungen angetroffen, die Wasserstände in den Bohrlöchern lagen zwischen 1,33 m und 2,06 m unter Geländeoberkante.

Aufgrund dieser Ergebnisse sind technische Maßnahmen zum Schutz gegen das Grundwasser erforderlich, die sich verändernd auf das Grundwasserregime auswirken können.

In der „Untersuchung auf mögliche schädliche Bodenveränderungen“ vom Büro für Ingenieurgeologie - Geopraxis, Erlangen - wurden weitere Aussagen zum Grundwasser gemacht: „eine Grundwassergefährdung wird aufgrund des hohen bindigen Anteils der oberen Bodenschichten und der moderaten Eluierbarkeit nicht angenommen. Hinweise auf weitere ggf. vorhandene flüchtige Schadstoffe wurden nicht gefunden, sodass eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Luft-Mensch ebenfalls ausgeschlossen werden kann.“

### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer und keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete betroffen.

Der Grundwasserspiegel ist oberflächennah, ab ca 1,3 m unter Geländeoberkante, gemessen worden. Daher sind technische Maßnahmen zum Schutz gegen das Grundwasser erforderlich für die Errichtung der Bauwerke, die sich verändernd auf das Grundwasserregime auswirken können.

Durch die Flächenversiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Es wird daher geprüft, ob die Möglichkeit besteht, unverschmutztes Oberflächenwasser im Gebiet versickern zu lassen. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Forchheim ist das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser im Gebiet zu versickern, sofern keine fachlichen Gründe dagegen sprechen.

Die **Eingriffserheblichkeit** in das Schutzgut Wasserhaushalt ist insgesamt als **mittel** anzusehen.

## Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Nur ein geringer Teil des Planungsgebietes ist mit den auffälligen Folienhäusern überstellt, die Zufahrt zur Karolingerstraße und ein kleiner Bereich, auf dem Autos geparkt werden, ist mit Kies befestigt und verdichtet.

Die überwiegenden unversiegelten Freiflächen sind durch die ausgefallene Nutzung in Sukzession begriffen, es haben sich Brachflächen entwickelt. Die ehemals aufgeschulten Gehölze (Hartriegel, Strauchweiden) sind in unterschiedlichen Altersklassen durchgewachsen.

Größere Bäume stehen nur an den Grenzen des Planungsgebietes, Obstbäume finden sich an der Grenze zur bestehenden Bebauung entlang der Karolingerstraße (s.a. Punkt 5.2 -



Beschreibung des Gebietes - dieser Begründung).

Die vorhandenen Gehölzbestände können als Lebensraum für verschiedene Vogelarten fungieren, das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse oder wandernder Amphibienarten war nicht auszuschließen. Auch die Auswirkungen auf die Gruppe der Fledermäuse sollte geprüft werden. Aus diesem Grund wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP gem. § 44, BNatSchG) in Auftrag gegeben.

Die Flächen im Plangebiet sind Teil des partiell landwirtschaftlich genutzten Grünzuges zwischen Autobahn und Karolingerstraße. Eine besondere Verbundfunktion durch das dicht bebaute Stadtgebiet für Fauna und Flora von Nord nach Süd ist hier entlang der Autobahn/Regnitz gegeben und bleibt auch erhalten.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die Planung wird ein Teil der unterschiedlich alten Gehölze gerodet werden. In den Randbereichen können kleinere Bestände erhalten werden. Auch sind Nachpflanzungen besonders im Übergang zur freien Landschaft entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. So wird zusätzlicher potenzieller Lebensraum für verschiedene Vogelarten geschaffen.

Als Ergebnis der Untersuchungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen nur häufige und ubiquitäre Vogelarten zu erwarten sind (Abschichtungstabelle in der Spalte „E“ gekennzeichnet). Auch mit einem Vorkommen der Zauneidechse als besonders geschützte Reptilienart ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Für die Gruppe der Fledermäuse ist mit einer Beeinträchtigung der lokalen Populationen durch die Bebauung nicht zu rechnen. Tiere konnten im direkten Plangebiet nicht nachgewiesen werden und sind potenziell nicht zu erwarten. Allenfalls dienen ihnen die angrenzenden Obstgärten als Nahrungsraum, der aber zur Erhaltung der lokalen Population nicht als essentiell anzusehen ist.

Es ist von einer **mittleren Eingriffserheblichkeit** auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Lebensräume auszugehen.

#### Schutzgut Landschaftsbild, Erholung und Kulturgüter

Das Planungsgebiet selbst wird kaum als Erholungsraum genutzt, ist aber Teil des Grünzugs entlang der Autobahn. Ein viel frequentierter Fuß- und Radweg entlang der Gehölzabpflanzung der A 73 verläuft hier und lässt wechselnde Blickbeziehungen zum Planungsgebiet und historischen Bauwerken wie Martinsschule oder Martinskirche zu. Dieser Weg wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Ein Bodendenkmal, das die gesamte Altstadt umfasst, grenzt nördlich an die Karolingerstraße an. Die Beschreibung für D-4-6232-0325 lautet „untertätige Bauteile erhaltener Bastionen und Kurtinen, Fundamente abgegangener Bauteile sowie vor gelagerter Graben der frühneuzeitlichen Bastionsbefestigung Forchheims“ (s. Anlage 6).

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Zum derzeitigen Planungsstand und unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen ist von einer **geringen Eingriffserheblichkeit** auf die genannten Schutzgüter auszugehen.

#### Wechselwirkungen

Zusätzliche Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern innerhalb des Plangebiets sind im gegenwärtigen Planungsstadium nicht erkennbar.

Zusammenfassende Bewertung der festgestellten Eingriffserheblichkeiten:

<b>Schutzgüter</b>	<b>Eingriffserheblichkeit</b>
Mensch und Lärm	gering
Klima und Luft	gering
Boden	mittel
Wasser	mittel
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	mittel
Landschaftsbild, Erholung, Kulturgüter	gering
Wechselwirkungen	-

### 5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die gegenwärtige Nutzung erhalten, das Gelände bleibt als Brache liegen oder kann bei Bestandsschutz ggf. einer erneuten erwerbsgärtnerischen Nutzung zugeführt werden. Die Aufgabe einen neuen Kindergartenstandort zu suchen bleibt erhalten.

### 5.4 Eingriffsregelung

#### 5.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs

Im derzeitigen Planungsstadium sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung des Eingriffs festgesetzt:

- Die Obstgehölze auf der Fl.Nr. 591/611 werden erhalten - festgesetzt sind vier Obstbäume. Nachpflanzungen bei baubedingt abgängigen Gehölzen werden gemäß Artenliste in Punkt 3.2 dieser Begründung durchgeführt.
- Es wird entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt.
- Die Gehölzentfernung bzw. Baufeldräumung erfolgt **außerhalb** der Vogelbrutzeit, hier ca. vom 01. August bis etwa 01. März eines Jahres

#### 5.4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplante Bebauung wurde der für den vorliegenden Plan vom 07.12.2009 erforderliche externe Ausgleichsbedarf gemäß des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2002) errechnet.

Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst:

Wert Kategorie	überplante Fläche	Kompensationsfaktor bei GRZ 0,35	Ausgleichsflächenbedarf
I, unterer Wert	1 148 m <sup>2</sup>	0,3	344,4 m <sup>2</sup>
I, oberer Wert	4 884 m <sup>2</sup>	0,3	1 465,2 m <sup>2</sup>
II, unterer Wert	1 363 m <sup>2</sup>	0,8	1 090,4 m <sup>2</sup>
Summe der erforderlichen Ausgleichsflächen			2 900,0 m <sup>2</sup>

Demnach ergibt sich bei einer GRZ von 0,35 eine Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche von 2 900 m<sup>2</sup>. Die Ermittlung der Eingriffsschwere ist der, der Begründung beigefügten Karte zu entnehmen (Anlage 2).

Die erforderlichen externe Ausgleichsflächen werden in der Gemarkung Burk festgesetzt..

- Eine intensive Ackerfläche, Fl.Nr. 1050 (2 103 m<sup>2</sup>), die mit einer Grundstücksseite an die Regnitz angrenzt, wird zu extensivem Grünland aufgewertet. Vor der Ansaat wird der humose Oberboden abgeschoben, um die Bedingungen zur Entwicklung einer Extensivwiese zu verbessern.
- Auf den FINrn 589 und 588/2, Flurteil Hl. Graben, werden im trockeneren Bereich auf einer Fläche von ca 800 m<sup>2</sup> sechs neue Obstbaum-Hochstämme gepflanzt. Die Pflanzqualität ist der Tabelle unter Punkt 3.2 dieser Begründung zu entnehmen.

## 5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Standortfindung für einen Neubau wurde ein Büro mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, die Ergebnisse wurden dem Stadtrat vorgelegt. Für den jetzigen Standort spricht, dass er einen größeren Abstand zur A 73 hat als der bestehende Standort und näher zur Martinschule liegt.

Die alternativen Planungen auf dem Gelände des bestehenden Kindergartens an der Sattlertorstraße oder auf dem Gelände des ehemaligen Germania-Sportplatzes wurden nicht weiter verfolgt, da beide Standorte näher an der Autobahn liegen, daher höher belastet sind und die Entfernung zur Martinschule ungünstiger ist.

## 5.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) sind nicht in einem, über das normale Maß hinausgehenden Umfang, erforderlich.

## 5.7 Zusammenfassung

Auf dem brach gefallenem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei soll durch die Entwicklung

eines Bebauungsplanes eine neue Kindertageseinrichtung entstehen. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan geändert.

Die vorgesehene Bebauung bedeutet mittlere Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen. Durch die im Umweltbericht näher bezeichneten Vermeidungs- bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

## 6 FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche / Geltungsbereich</b>	<b>7 395 m<sup>2</sup></b>
Fläche für Gemeinbedarf	5 895 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen	1 500 m <sup>2</sup>

Forchheim den 12.07.2010, Stadtplanungsamt

Zedler  
Referatsleiter

Dworschak  
Amtsleiter

Malik, Krüger  
Sachbearbeiterinnen