

Bebauungs- und Grünordnungsplan (Neuaufstellung) Nr. 11/4-2 für den Stadtteil Kersbach, Gebiet Pfandlohe nordöstlich der vorhandenen Wohnbebauung am Nordring

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1 Anlass und Ziele sowie Planungsvorgaben

Aufgrund der starken Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken sieht sich die Stadt veranlasst, verkehrsgünstig gelegene Bereiche entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes einer Wohnbebauung zuzuführen.

Nachdem die Grundstücksbesitzer in diesem Gebiet bereit sind, sich an dem städtischen Baulandmodell zu beteiligen, sollen hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes geschaffen werden.

Für die von der Planung betroffenen Grundstücke besteht noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, der Übergang zu den Waldrändern als Grünfläche dargestellt.

2 Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Kersbach, nordöstlich der vorh. Wohnbebauung „Irrlrinnig“ und am „Nordring“, eingefasst von den nordwestlich und südöstlich vorh. Waldrändern am Neuenberg. Die Flur wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände ist eben, ohne Verwerfungen und liegt im Osten auf einer Höhe von ca. 295,00 m ü.NN, im Westen auf ca. 285,00 m ü.NN.

In der Verlängerung der Straße „Wilhelmshöh“ verläuft in nordöstlicher Richtung ein Feld- und Waldweg, dessen weitere Erschließungsfunktion für den nordöstlich angrenzenden Landschaftsraum zu sichern ist.

Für den gesamten Planbereich wurde eine Bestandserhebung und Bewertung des Naturraumes erstellt. Das Ergebnis wurde bei der Planung zu berücksichtigen.

Westlich des Plangebietes verlaufen Verkehrsachsen im Abstand von 1.200 m die Bundesautobahn A 73, 1.000 m die Bundesbahnlinie, 600 m die St. 2243 Forchheim/Kersbach, 200 m die FO 2 Kersbach/Gosberg.

Die Abwasserentsorgung kann mit Anschluss an den städt. Kanal in der Straße „Wilhelmshöh“ erfolgen.

Die Versorgung mit Wasser kann von der Leithenberggruppe, die Versorgung mit Strom von der EVO sichergestellt werden.

3 Städtebauliche Planung

Das Plangebiet wird nach der Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan durch die durch Baugrenzen ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit Angabe der zul. Geschosshöhe und der zul. Grundflächenzahl (GRZ) $< 0,35$ bestimmt.

Die Baufenster sind so festgesetzt, dass sie zum bestehenden Wald hin einen Abstand von ca. 20m einhalten. An den Wald angrenzend sind zudem private Grünflächen mit Nutzungsaufgaben festgesetzt, die damit auch den möglichen Konflikt aus dem Nebeneinander von Waldflächen und Wohnbauflächen berücksichtigen.

Um den angestrebten lockeren Charakter des Wohngebietes entsprechend dem im Süden vorh. Wohngebiet zu sichern, gilt für die Bebauung die Einschränkung, dass die Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften nur mit max. je zwei Wohneinheiten (WE) errichtet werden dürfen.

Die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze für Pkw können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt in Verlängerung der Straße „Wilhelmshöh“ unter Berücksichtigung des vorh. Feld- und Waldweges und dessen notwendiger Weiterführung nach Nordosten in den angrenzenden Landschaftsraum.

Die innere Erschließung erfolgt durch Ringstraßen. Eine spätere Anbindung an die Kreisstraße FO 2 im Westen ist durch den Straßenverlauf im Plangebiet möglich.

4 Grünordnung

4.1 Bestandserfassung und Bewertung

Die Stadt Forchheim beauftragte ArGe Naturschutz und Landschaftspflege GbR eine Bestandsaufnahme und Bewertung, als Grundlage für einen Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Bereich Pfandlohe, zu erstellen. Die Bestandserfassung erfolgte in der Zeit von Mai bis Juli 1999. Die Bestandsbewertung wurde in Form der „Potential-Bewertung“ erarbeitet.

Die Bestandsbewertung wurde nun entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (September 1999) angepasst. Neben den Biotoptypen und Nutzungen sind alle für den Planungsfall zu berücksichtigenden Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erfassen.

Um den Kompensationsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, ist dieses durch die gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter, zu untergliedern:

Kategorie I	Gebiet mit geringer Bedeutung
Kategorie II	Gebiet mit mittlerer Bedeutung
Kategorie III	Gebiet mit hoher Bedeutung

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Der Kompensationsbedarf wird durch die Überlagerung der geplanten Bebauung mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme für die einzelnen Flächen überschlägig ermittelt. Es werden grundsätzlich zwei Bebauungstypen verschiedener Eingriffsschwere unterschieden.

Typ A – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ $> 0,35$

Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ $< 0,35$

Bei dem zu betrachtenden Gebiet Pfandlohe wird der **Typ B** herangezogen.

Nutzungstypen im Geltungsbereich	Bestand		Eingriffsfläche
Feldweg, geschottert	0,11 ha	→	0,11 ha
Grünland, intensiv	4,95 ha	→	4,34 ha
Garten	0,34 ha	→	0,34 ha
Hochstaudenflur, nitrophil; Ruderalflur, Wegeseitengraben	0,16 ha	→	0,16 ha
Grünland, extensiv	0,64 ha	→	0,47 ha
Waldmantel mit guter Ausbildung	0,04 ha	→	---
Obstgarten	0,12 ha	→	0,08 ha
Summe	6,36 ha		5,50 ha

Tab. 1: Ermittlung der Größe der Eingriffsfläche Pfandlohe BBP/GOP Nr. 11/4-2

4.3 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen sind als Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen zu definieren. Sie stehen in der zeitlichen Abfolge vor den Ausgleichsmaßnahmen und reduzieren diese.

Als Minimierungsmaßnahmen des Eingriffes sind hier grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung festgesetzt, Eingrünung von Straßen, Pflanzgebot von Einzelbäumen auf dem Baugrundstücken und Eingrünung des Gebietes im Norden, Erhalt der wertvollen Flächen (Pufferzone) im Südwesten des Plangebietes. Aufgrund der genannten Maßnahmen ist ein gemittelter Faktor innerhalb der aufgezeigten Spanne angebracht.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kompensationsfaktor Typ B → BBP 11/4-2	Kompensationsbedarf
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung unterer Wert - Feldweg, geschottert (0,11 ha)	0,2 – 0,5 → 0,2	0,02 ha
oberer Wert - Grünland, intensiv (4,34 ha) - Garten (0,34ha)	0,2 – 0,5 → 0,35 0,2 – 0,5 → 0,35	1,52 ha 0,12 ha
(durch gezielte Maßnahmen zur Eingriffsverminderung und Durchgrünung Ausgleich für Klima, Boden, Landschaftsbild schaffen)		
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung unterer Wert		

- Hochstaudenflur, nitrophil; Ruderalflur, Wegeseitengra- ben (0,16 ha)	0,5 – 0,8 → 0,65	0,10 ha
oberer Wert - Grünland, extensiv (0,47 ha)	0,5 – 0,8 → 0,65	0,31 ha
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung - Obstgarten (0,08 ha) - einzelne Obstbäume	1,0 – (3,0) → 2,0 1,0 – (3,0) → 2,0	0,16 ha Einzelberechnung
Summe des zu erwartenden Kompensationsbedarfes		2,23 ha

Tab. 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs Pfandlohe BBP/GOP Nr. 11/4-2

Die jeweilige Flächengröße der Teilgebiete aus der Überlagerung ist mit dem gewählten Kompensationsfaktor zu multiplizieren. Der erwartete Ausgleichsbedarf, um den Eingriff für das Baugebiet Pfandlohe zu kompensieren, beträgt somit ca. 2,23 ha.

4.4 Ausgleichsflächen

4.4.1 innerhalb des Baugebietes

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft kann zu 0,61 ha im Geltungsbereich erfolgen, die aufzuwertenden privaten Grünflächen stellen die Ausgleichsflächen dar.

Die privaten Grünflächen im Bereich der Waldränder sind von Bebauung freizuhalten. Sie stellen eine Pufferzone dar und können mit standortgerechten Gehölzpflanzungen und eingestreuten Sukzessionsflächen ökologisch aufgewertet werden. Für den Teilbereich B – der Grünfläche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze – ist zudem die Anlage eines offenen Grabens (Entwässerungsmulde) zur Ableitung von Oberflächenwasser aus den Hangbereichen vorgesehen. Der durch den Eingriff notwendige Bedarf an Kompensationsflächen bzw. -maßnahmen, kann nur teilweise durch die innerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellte Flächen abgedeckt werden. Somit sind weitere Kompensationsflächen notwendig, um den Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen zu können.

ermittelter Kompensationsbedarf	2,23 ha
Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans- und Grünordnungsplanes	
private Grünfläche	0,61 ha
zuzuordnende Fläche außerhalb des Geltungsbereiches	
	1,62 ha

Tab. 3: Bilanz Eingriff – Ausgleich

4.4.2 Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

Für die notwendigen externe Ausgleichsfläche inklusive den dort durchzuführenden Maßnahmen wird das Grundstück, Fl.Nr. 365, Gem. Bammersdorf zu 12 886 m² zur Verfügung gestellt. Das mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Entwicklungsziel ist hier: „Streuobstwiese mit extensivem Grünland als Unterwuchs“ und „Pflanzung eines 4m breiten Heckenstreifens“ entlang des östlichen Grundstücksrandes.

Da durch diese Maßnahmen eine ökologische Aufwertung des Grundstücks um **zwei** Wertkategorien nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU, 1999, stattfindet, ist eine Reduzierung der Ausgleichsfläche von 1,62 ha auf 1,29 ha möglich.

Hinsichtlich der Regelungen über die Ausgleichsflächen wurde anstelle einer Festsetzung nach §1a Abs.3 Satz 1 BauGB ein städtebaulicher Vertrag mit den Grundstückseigentümern nach §11 i.V.m. §1a Abs.3 Satz 3 BauGB abgeschlossen.

4.3 Pflanzlisten zu den Festsetzungen der Teilbereiche A, B, C und D:

- **Pflanzliste A / B**

Vorgeschlagene Gehölze für die Teilbereiche A und B

(je 5 m² ein Strauch (2xv.) , alle 40 m² ein Hochstamm (14/16))

Rasenansaat mit RSM 7.1.2. „Landschaftsrasen Standard mit Kräutern“

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier laevis</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>

Hochstämme

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

In den Teilbereich B ist ein offener Graben zu integrieren.

- **Pflanzliste C**

Vorgeschlagene Gehölze für den Teilbereich C

(je 5 m² ein Strauch (2xv.), alle 20 m² ein Hochstamm (14/16))

Baum- und Straucharten siehe Liste A / B

- **Pflanzliste D**

Vorgeschlagene Gehölze entlang der Erschließungsstraßen
(Hochstamm (16/18))

Hochstämme

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
------------	-------------------------

Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>
Baum-Weißdorn	<i>Crataegus x lavallei</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

5 Bodenordnung

Es ist vorgesehen, das Plangebiet nach den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und unter Anwendung des Baulandmodells der Stadt Forchheim neu zu ordnen.

6 Bodendenkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Diese genießen den Schutz des Bayer. Denkmalschutzgesetzes, besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1-4.

Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/40950, Fax: 0951/409530 unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 10,2). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7 Immissionen

7.1 Lärmschutz

Für den Planbereich wurde eine Lärmtechnische Untersuchung (Bericht vom 23.06.2003) durch das Ing. Büro Höhen & Partner durchgeführt. Dabei wurden die verschiedenen Verkehrslärmquellen die auf das Baugebiet einwirken berücksichtigt. Es wird festgestellt, dass der Orientierungswert nach der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet mit 50 dB(A) am Tag an keinem Immissionsort überschritten wird, der Nachtwert mit 40 dB(A) an einzelnen Immissionsorten geringfügig um 1,2 bis 2,6 dB(A) überschritten wird. Weitere aktive Maßnahmen würden keinen ausreichenden Schutz bieten, da das Baugebiet wesentlich höher liegt als die Lärmquellen. Durch die Orientierung der Baukörper nach Südwesten wird die Beeinträchtigung weiter minimiert. Die geringfügige Überschreitung der Werte der DIN 18005 wird unter Abwägung aller Belange hingenommen.

7.2 Geruchsbelästigung

In seiner Stellungnahme vom 24.11.2000 hatte das Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach der Stadt Forchheim zu der beabsichtigten Aufstellung eines B-Plan/Grünordnungsplanes für das Gebiet „Pfandlohe“ zusammenfassend geraten *„im Interesse aller Beteiligten das Vorhaben nicht mehr weiter zu verfolgen“*.

Gleichwohl war in dieser Stellungnahme aber auch folgende weitere Empfehlung enthalten:

„Die Vergabe eines weiteren Immissionsgutachtens, insbesondere unter Berücksichtigung des aktuellen Betriebes der Kompostanlage und ggf. der aktuell bekannt gewordenen Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft, bleibt der Stadt Forchheim insbesondere dann anheim gestellt, wenn die Ausweisung des Wohngebietes „Pfandlohe“ weiter verfolgt werden sollte.“

- a) Aufgrund der oben genannten Empfehlung hat die Stadt Forchheim die Erstellung von zwei Gutachten über
- die Erstellung einer Geruchs-Immissionsprognose (vom Deutschen Wetterdienst, Klima- und Umweltberatung, Nürnberg – Auftragschreiben vom 03.07.2001) und

- die olfaktometrische Ermittlung der Geruchsemissionen (von der RWTÜV Anlagenlagentechnik GmbH, Fachbereich Energie und Umwelt, Essen – Auftragschreiben vom 03.07.2001)

der Deponie Gosberg (einschl. der Anlage für die Kompostierung von Bio- und Grünabfall) in Auftrag gegeben (Kosten ca. 21.600 €).

Das Ergebnis dieser Gutachten liegt nun zwischenzeitlich vor. Beide Gutachten sind dabei in dem **„Amtlichen Gutachten des Deutschen Wetterdienstes zur Beurteilung der mittleren jährlichen Geruchsbelastung durch die Deponie Gosberg und das Kompostwerk Gosberg im geplanten Wohngebiet „Pfundlohe“ im Ortsteil Kersbach vom 15.02.2002“** zusammengefasst worden.

Dieses Gutachten kommt dabei zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

Variante 1 (Geruchsstoffquellen Deponie und Kompostwerk):

Im Bereich des geplanten Neubaugebiets „Pfundlohe“ werden für die Variante 1 (Geruchsstoffquellen Deponie und Kompostwerk)

- im nördlichen Bereich mittlere jährliche Häufigkeiten von Geruchswahrnehmungen von 10 % bis höchsten 20 %,
- in den restlichen Bereichen des Neubaugebiets Häufigkeiten von 5 % bis höchstens 10 % errechnet.

Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Neubaugebiet „Pfundlohe“ – hierbei speziell im nördlichen Bereich zu einer Überschreitung des Grenzwertes der GIRL - Geruchsimmissions-Richtlinie – (10% der Jahresstunden) kommen kann.

Variante 2 (Deponie, Müllumladestation – ohne Kompostwerk):

Bei Variante 2 wurden hier nur die Quellen „Müllumladestation“ und „Deponie Gosberg“ (diffus austretendes Deponiegas) berücksichtigt, nicht jedoch die Emissionen des Kompostwerkes. Diese Variante entspricht dem Zustand „volleingehauste Kompostierungsanlage“ (das heißt keine relevanten Geruchsstoff-Emissionen). Im Bereich des geplanten Neubaugebiets „Pfundlohe“ wurden

- im nördlich und östlichen Bereich mittlere Häufigkeiten von Geruchswahrnehmungen von 5 % bis max. 10 %
- in den restlichen Bereichen des Neubaugebiets Häufigkeiten von 1 % bis 5 % berechnet.

Somit kann für die Variante 2 „volleingehauste Kompostierungsanlage“ (keine relevanten Geruchsstoff-Emissionen) und unveränderte Emissionen durch „Müllumladestation“ und „Deponie“ (diffus austretendes Deponiegas) mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Neubaugebiets „Pfundlohe“ der Immissionswert der GIRL von 10 % nicht überschritten wird.

Zum Vergleich wurden die mittleren jährlichen Häufigkeiten von Geruchswahrnehmungen (in % der Jahresstunden) für das Kompostwerk (ohne Emissionen der Deponie) berechnet. Im Bereich des geplanten Neubaugebiets „Pfundlohe“ wurden

- im nördlichen und östlichen Bereich mittlere Häufigkeiten von Geruchswahrnehmungen von 5 % bis höchstens 10 %
- in den restlichen Bereichen des Neubaugebiets Häufigkeiten von 1 % bis 5 % berechnet.

Somit kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass durch die Emissionen des Kompostwerkes im Bereich des Neubaugebiets „Pfundlohe“ der Immissionswert der GIRL von 10 % nicht überschritten wird.

Fazit dieses Gutachtens des DWD ist somit, dass

- es bei einem unveränderten Verbleib der jetzigen Emissionsquellen (Deponie Gosberg und Kompostwerk) im neuen Baugebiet Pfandlohe zu einer Überschreitung des GIRL-Grenzwertes (10% der Jahresstunden) im nördlichen Bereich des Baugebietes kommen kann, während der restliche Bereich unterhalb des GIRL-Grenzwertes liegen würde
 - es allerdings bei einer Einhausung des Kompostwerkes auf der Deponie Gosberg es zu keiner Überschreitung der GIRL-Grenzwerte mehr mit hoher Wahrscheinlichkeit kommen würde.
- b) Das Ergebnis des DWD-Gutachtens wurde in einer Besprechung am 08.02.2002 dem **Landkreis Forchheim** als dem Betreiber der Deponie Gosberg vorgestellt. In diesem Gespräch wurde dann weiter vereinbart, dass der Landkreis Forchheim folgende Stellungnahme im Rahmen des B-Planverfahrens abgeben sollte:
- *Der Landkreis Forchheim erklärt, dass in den Jahren 2004/2005 die bestehende Anlage für die Kompostierung von Bio- und Grünabfall auf der Deponie Gosberg in der jetzigen Form nicht mehr weiter betrieben wird.*
 - *Es erfolgt nach diesem Zeitraum entweder eine Einhausung der Anlage für die Kompostierung von Bio- und Grünabfall oder es wird eine andere Verarbeitungsart (z.B. Vergärung) gewählt.*

Diese Erklärung des Landratsamtes Forchheim wurde nun mit Schreiben vom 21.05.2002, Az. 64-636 Gö/sch gegenüber der Stadt Forchheim abgegeben. Aufgrund dieser Erklärung kann nun unterstellt werden, dass in den Jahren 2004/2005 (in denen die Bezugfertigkeit der ersten Bauvorhaben des Baugebietes Pfandlohe gegeben sein dürfte) der Immissionszustand der in der vorstehenden Ziffer 2 dargestellten Variante 2 eintreten wird (keine Überschreitung des 10% Grenzwerte der GIRL). Insoweit kann damit auch eine Bewältigung der vorhandenen Konfliktsituation in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht im Rahmen des laufenden B-Plan/Grünordnungsplanverfahrens unterstellt werden.

- c) Das Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach hat nun aufgrund des DWD-Gutachtens vom 15.02.2002 mit Schreiben vom 14.05.2002 seine bisherige Stellungnahme (vgl. Ziffer 1) modifiziert. Auszugsweise wird aus dieser Stellungnahme (s. Anlage) folgendes wiedergegeben:
- „Mit Blick auf das Ergebnis im DWD-Gutachten, insbesondere wonach bei einer Einhausung der Kompostierungsanlage eine Überschreitung des GIRL-Wertes mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten ist und der Landkreis Forchheim die Option, dass von der Kompostierung keine relevanten Geruchsemissionen ausgehen, realisiert, bestehen aus unserer Sicht **keine grundsätzlichen Einwände** gegen die geplante Ausweisung des Baugebietes.*
- Allerdings ist anzumerken, dass es sich bei dem Immissionsgutachten nach wie vor um eine Prognose handelt und auch bei weiterer Verbesserung der Emissionssituation, die Gefahr von Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft der Deponie Gosberg nach wie vor nicht ausgeschlossen werden kann. Es muss mit Beschwerden über Geruchsbelästigungen gerechnet werden, auch wenn die die Erheblichkeitsschwelle nicht erreicht wird.*
- xxx
- Gegenwärtig wird das Gaserfassungssystem der Deponie Gosberg saniert und optimiert. Nach Abschluss der Arbeiten dürften die Geruchsemissionen aus der Deponie, speziell dem offenen Verfüllbereich, noch weiter zurückgehen.“*
- Aufgrund des dargestellten Sachverhalts liegen folgende Unterlagen im Stadtbauamt Forchheim als Anlage zur Begründung zur Einsichtnahme bereit:
- die Ergebnisse des „Amtlichen Gutachten des Deutschen Wetterdienstes zur Beurteilung der mittleren jährlichen Geruchsbelastung durch die Deponie Gosberg

und das Kompostwerk Gosberg im geplanten Wohngebiet „Pfandlohe“ im Ortsteil Kersbach vom 15.02.2002“,

- das Schreiben des Landratsamt Forchheim vom 21.05.2002 über den künftigen Betrieb der Anlage für die Kompostierung von Bio- und Grünabfall auf der Deponie Gosberg und
- die letzte Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach vom 14.05.2002

8 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an den städtischen Kanal in der Straße „Wilhelmshöh“.

Oberflächenwasser aus den Hangbereichen werden in offenen Gräben den vorh. Gräben (Vorfluter) zugeführt.

Zur Entlastung der Kanalisation und Verbesserung des Grundwasserhaushaltes sollten anfallende Niederschläge und Wässer aus Hausdrainagen für die Gartenbewässerung verwendet oder über versickerungsfähige Flächen abgeleitet werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Leithenberggruppe.

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern sichergestellt.

8 Flächengliederung

Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 9.870	m ²
Private Grünflächen mit Nutzungsregelungen	ca. 8.500	m ²
Wohnbauflächen	ca. 45.230	m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 63.600	m ²

9 Verwirklichung und Finanzierung

Nach Erstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen steht der Verwirklichung der geplanten Maßnahmen nichts entgegen. Die Erschließung des Baugebietes soll mit Hilfe der Firma Bayerngrund erfolgen.

Forchheim, 14.07.2003
Stadtbauamt

.....
Bock

.....
Dworschak