

W6 B

Bebauungsplanverfahren mit integriertem Grünordnungsplan

für das Gebiet zwischen Schlagfeldweg, Im Dunster und Waldstraße

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. W6 B vom 03.12.2019

I. Planungsbericht

1. Anlass der Planung

Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfs an Wohnraum und der Nachfrage auch nach freistehenden Einfamilienhäusern mit Gärten, ist es Ziel der Stadt Bamberg diesbezüglich Angebotspotenziale zu generieren. Im Stadtteil Wildensorg bietet sich hier durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung am Schlagfeldweg eine Chance neues Bauland zu schaffen.

Im Umfeld des geplanten Wohnstandortes befindet sich bereits Wohnnutzung mit entsprechender Infrastruktur. Eine Festsetzung weiterer Wohnbauflächen erscheint somit als sinnvoll, auch vor dem Hintergrund, dass trotz des generellen demografischen Wandels für die Stadt Bamberg eine steigende Nachfrage nach Wohnraum prognostiziert wird. Hiermit wird zudem den Zielen des Regionalplans Oberfranken West entsprochen, nach dem die Stadt Bamberg ihr Siedlungswesen entsprechend der Bevölkerungszunahme entwickeln soll (vgl. Regionalplan Oberfranken West, 2011: A II, S. 1).

Das Bebauungsplanverfahren Nr. W6 B soll hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 BauGB als Bebauungsplan im normalen Verfahren aufgestellt.

In den neuen Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan integriert.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Wildensorg im südwestlichen Bereich Bambergs. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5,2 km und zum Bahnhof ca. 7,1 km.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wildensorg und umfasst den Bereich westlich der bestehenden Bebauung „Im Dunster“, die Bereiche beidseitig des „Schlagfeldwegs“ sowie südlich der „Waldstraße“ bzw. des Michelsberger Waldes. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss. Lediglich im Osten schließt das Plangebiet an die bestehende Bebauung an. Im Süden und Westen befinden sich grenzseitig Felder bzw. Äcker, im Norden der Michelsberger Wald.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha und die folgenden Flurstücknummern:

155, 157, 158, 159, 160, 177/2, 178/5 und in Teilbereichen die Flurstücksnummern 175, 175/2, 176, 177/1 und 180/6.

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich größtenteils in Privateigentum. Die teilweise betroffenen Flurstücke-Nr. 176 (südlich des Schlagfeldweges gelegenes Grundstück), 147/2 (Teileigentum Freistaat Bayern) und 180/6 (Schlagfeldweg) sind städtisches Eigentum.

In naher Entfernung befinden sich im Nordosten die Grundschule (Bamberger Domschule, Schulhaus Wildensorg) und im Osten der Bauernhofkindergarten des BRK.

2.2 Planerische Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan stellt Teile des Bereiches als Wohnbaufläche (östlicher Bereich) und als Fläche für die Landwirtschaft (westlicher Bereich) dar. Der Landschaftsplan beinhaltet im Planbereich eine Hauptwegebeziehung, welche vom Michelsberger Wald ins Stadtteilzentrum Wildensorgs und dann im weiteren Verlauf zum einen über die Altenburg und zum anderen über das Berggebiet in die Innenstadt verläuft. Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich teilweise als Wohnbaufläche mit erforderlichem Grünordnungsplan (östlicher Bereich) und teilweise als Ackerbaufläche (westlicher Bereich) dar.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 06. Dezember 1996

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich sind im Flächennutzungsplan die Flächen im Osten und Südosten als Wohnbauflächen und im Westen und Südwesten als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich stellt der Flächennutzungsplan die Fläche als Wald dar. Die Darstellung im Landschaftsplan ist analog der des Flächennutzungsplanes (im Westen und Südwesten Ackerbauflächen, im Osten und Südosten Wohnsiedlungsbereich mit erforderlichem Grünordnungsplan).

Da der Flächennutzungsplan den Bereich nicht gänzlich als Wohnbaufläche darstellt, ist hier eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um § 8 Abs. 2 BauGB, der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan, zu entsprechen.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 2 BauGB im normalen Verfahren aufgestellt werden.

2.3 Rechtliche Ausgangslage

Für das Plangebiet existiert noch kein Bebauungsplan. Der Bereich ist planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Im Osten grenzt der Bebauungsplan W6 A I an. Für die übrigen angrenzenden Flächen existiert kein Bebauungsplan.

2.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine in die Denkmalliste eingetragenen Einzeldenkmale oder Bodendenkmale.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Nahezu alle Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Ein freiwilliges Umlegungsverfahren ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Rahmen des Wohnbaulandmodells der Stadt Bamberg notwendig. Hierbei werden die Grundstücksgrenzen neu festgelegt, sodass kleinere Zuschnitte der Grundstücke entstehen.

Die teilweise betroffenen Flurstücke-Nr. 176 (südlich des Schlagfeldweges gelegenes Grundstück), 175/2 und 180/6 (Schlagfeldweg) sowie das gesamte Flurstück Nr. 147/2 (Teileigentum Freistaat Bayern 1/2) befinden sich in städtischem Eigentum. Auch diese werden im Rahmen des zu erwartenden Umlegungsverfahrens teilweise neu geordnet.

Die im südöstlichen Geltungsbereich liegenden privaten Flurstücke Nr. 177/1, 177/2 sowie 178/5, das bereits von Bebauungsplan Nr. W6 A I erfasst ist, werden nicht vom Wohnbaulandmodell und einer notwendigen Grundstücksneuordnung umfasst, da hier lediglich eine planungsrechtliche Anpassung an den vorhandenen genehmigten Bestand vorgenommen wird.

2.6 Vorhandene Infrastruktur

Aufgrund der Lage des Plangebietes am westlichen Rand des Bamberger Stadtteils Wildensorg ist nur eine moderate Anbindung durch den ÖPNV vorhanden. Die Stadtbuslinie 913 bindet den Stadtteil Wildensorg über die Haltestellen „Wildensorg Mitte“, „Eichelseeweg“ und „Carl-Schmolz-Weg“ stündlich an die Innenstadt Bambergs bzw. an das Klinikum an. Die nächste Haltestelle („Eichelseeweg“) ist ca. 400 m entfernt. Mit dem neuen Baugebiet liegen noch ca. 85% der Einwohner von Wildensorg in dem Haltestelleneinzugsradius von 300m (Luftlinie). Den Kriterien des Nahverkehrsplans ist damit Genüge getan.

In Wildensorg befindet sich in fußläufiger Entfernung ein Kindergarten (Bauernhofkindergarten, 8.00h – 13.30h) und eine Grundschule (Domschule Bamberg, Schulhaus Wildensorg; mit einer optionalen Betreuung von 7.30h bis 16.30h). Im Rahmen der KiTa-Offensive der Stadt Bamberg ist ein weiterer Kindergarten mit zwei Gruppen (jeweils eine Krippen- und eine Kindergartengruppe) mit einer möglichen Erweiterung um eine weitere Gruppe (nach Bedarf) in unmittelbarer Nähe des Schulhauses Wildensorg in Planung.

Möglichkeiten zur Nahversorgung sind in Wildensorg als mangelhaft zu bewerten. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind an der Würzburger Straße (ca. 3km) oder in Stegaurach (ca. 3,8km) zu finden. Hinsichtlich

der ärztlichen Versorgung ist auf die Nähe des Bamberger Klinikums und der in dessen Umfeld praktizierenden Ärzte zu verweisen.

In Wildensorg sind neben einem Landgasthof noch diverse Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen ansässig. Neben einem Taxiunternehmen und einer Autowerkstatt finden sich beispielsweise auch eine Unternehmensberatung, ein Juwelier sowie ein Antiquitäten- und Restaurateurgeschäft.

Die freiwillige Feuerwehr Wildensorg bietet mit der DJK Don Bosco ein Angebot an Freizeitmöglichkeiten an. Zudem werden durch den Bürgerverein Wildensorg 1979 e.V. diverse Veranstaltungen vor Ort ausgerichtet.

Wildensorg ist umgeben von Naherholungsgebieten. Im Nordwesten grenzt der Michelsberger Wald und im Nordosten die Altenburg mit ihren umliegenden Grünflächen an. Im Ortskern von Wildensorg liegt der Eichelsee mit ihn einfassenden Grünflächen.

3. Planungsziele

Ziel des Verfahrens ist die Ausweisung von neuem und günstigem Bauland für Wohnbebauung in infrastrukturell geeigneter Lage.

Vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage nach ruhig gelegenen Einfamilienhäusern (z.B. für Familien) im Stadtgebiet ist die Erschließung des Baugebietes in Wildensorg sinnvoll.

Das Umfeld des Geltungsbereichs ist bereits durch Wohnnutzung geprägt und weist bereits eine gute Infrastruktur auf, so dass eine Schaffung von weiterem Wohnraum mit relativ geringem Erschließungsaufwand an dieser Stelle naheliegend ist. Zudem ist die Lage am Michelsberger Wald mit der Nähe zur Natur gerade für Familien als attraktiver Standort anzusehen.

4. Planungskonzept

4.1 Art und Maß der Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. W6 B mit integriertem Grünordnungsplan sieht vor, alle im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als reines Wohngebiet (WR) auszuweisen. Im nördlichen Bereich sollen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen werden um der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz Rechnung zu tragen. Eine weitere externe Ausgleichsfläche ist auf der Flurstück-Nr. 421, Gemarkung Wildensorg festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind 23 neue freistehende Einfamilienhäuser mit einer I+D-geschossigen Bauweise geplant. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Die neuen Grundstücksgrößen variieren zwischen 441 m² und 891 m². Die überbaubare Grundfläche (GRZ) beträgt max. 0,4 die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die neuen Baurahmen haben eine Größe von 10 x 12 m. Die Anordnung und

Ausrichtung der Baukörper ist in Abhängigkeit von den jeweiligen Erschließungen zum größeren Teil mit einer Firstausrichtung in West-Ost-Richtung geplant, sodass Gärten mit Südausrichtung entstehen. Zum Teil sind auch Firstausrichtungen in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, um eine Süd-West-Lage der Hausgärten zu erreichen. Ferner ist die Errichtung grenzständiger Doppelgaragen ermöglicht.

Die Firsthöhe ist auf max. 8,5 m über Oberkante des natürlichen relativ ebenen Geländes, die Traufhöhe max. 3,5 m über Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf max. 0,3m über dem angrenzenden Gelände liegen. Pro Gebäude ist maximal eine Wohneinheit zugelassen.

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig, die als Vollgeschoss ausbaubar sind. Dachgauben sind bis zu einem Drittel der Trauflänge zulässig, ein Kniestock ist bis maximal 0,5 m und Dachüberstände bis maximal 0,6 m zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Dacheindeckung kann in anthrazitfarbener oder roter bis rotbrauner Farbgebung ausgeführt werden.

Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° (Garagen, Carports) sind extensiv zu begrünen.

4.2 Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist für den motorisierten Verkehr zum einen über das Berggebiet und zum anderen über die B 22 bzw. den Münchener Ring an die Innenstadt angebunden. Eine fußläufige Anbindung an die Innenstadt ist nicht vorhanden, gleiches gilt für einen Fahrradweg. Die fußläufige Anbindung und die nicht vorhandenen Fahrradwege sind als unzureichend zu bewerten.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt zunächst über den bestehenden Schlagfeldweg (Tempo 30 Zone), welcher ca. 120m weiter gen Westen ausgebaut wird und in einem Wendehammer endet. Das gesamte Gebiet ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Durch zusätzliches bewusstes Platzieren einer öffentlichen Grünfläche im westlichen Bereich bleibt der Bezug zur Natur bestehen.

Nach dem Wendehammer wird der bestehende Wirtschaftsweg in Richtung Westen fortgeführt. Vom Schlagfeldweg aus Osten kommend geht nach ca. 20m eine Stichstraße gen Norden ab, die in einem Wendehammer endet. Im weiteren Verlauf des Schlagfeldweges geht nach ca. 75m eine weitere Stichstraße Richtung Norden ab, welche ebenfalls in einem Wendehammer mündet. Nach weiteren 45m zweigt ein weiterer Stich in nördliche Richtung ab. Der parallel zum Michelsberger Wald verlaufende öffentliche Fuß und Radweg bildet die Verlängerung der Waldstraße und mündet im bestehenden Wirtschaftsweg im Westen und verbindet alle drei Stichstraßen miteinander.

Öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die innerhalb des Geltungsbereiches errichtet worden sind, werden mit dem Zeitpunkt der Verkehrsübergabe gewidmet gemäß Art. 6 Abs. 7 BayStrWG, wenn die Voraussetzung zur Widmung in diesem Zeitpunkt vorliegen. Da die Straßen als öffentliche Verkehrsanlagen kenntlich gemacht sind, erfolgt keine gesonderte Bekanntmachung.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Haltestelle „Eichelseeweg“. Zu dieser beträgt die Entfernung vom Plangebiet zwischen 400 m und 600 m. Gemäß den Kriterien des Nahverkehrsplans der Stadt Bamberg ist damit die ÖPNV-Anbindung unzureichend, eine bessere Erschließung des Gebietes durch den ÖPNV ist aber verkehrlich nicht möglich.

4.3 Ruhender Verkehr

Im Bereich der neu entstehenden Erschließungsstraße sollen auch öffentliche Stellplätze für Besucher entstehen. Für die künftigen Bewohner sollen Carports / Garagen und Stellplätze auf deren jeweiligen Grundstück angeordnet werden. Somit ist durch den ruhenden Verkehr keine negative Beeinträchtigung der bisherigen Situation entlang des Schlagfeldweges zu erwarten. Gemäß der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen der Stadt Bamberg, in Kraft getreten am 01. September 2014, sind je freistehendem Einfamilienhaus zwei Stellplätze pro Haus zu schaffen.

4.4 Ver- und Entsorgung allgemein

Die Abwasserentsorgung des Wohngebietes ist im Mischsystem mit einem ca. 100m langen Stauraumkanal aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit (Durchmesser 1,8m) entlang des Schlagfeldwegs geplant. Hiervon gehen Kanäle die jeweiligen Straßen entlang zu den baulichen Anlagen ab.

Die Wasserversorgung kann ebenfalls über die bestehenden Leitungen sichergestellt werden. Die Sicherstellung von ausreichend Löschwasser ist derzeit nicht gegeben und muss über andere geeignete Maßnahmen (unterirdischer Löschwasserbehälter, Löschteich, o.ä.) im weiteren Verfahren geklärt werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über die Stadt Bamberg. Sollten Stichstraßen / Sackgassen ohne Wendemöglichkeit im Plangebiet vorhanden sein, so sind die Tonnen unabhängig von Fraktion und Größe selbstständig durch den Bürger an der nächstgelegenen öffentlichen, für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen.

4.5 Immissionsschutz

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. W6 B entstehen 26 neue Wohneinheiten und damit Geräuschimmissionen durch den PKW-Verkehr der Bewohner. Um die Geräuschimmission durch den PKW-Verkehr gering zu halten, werden die benötigten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

Die geltenden Immissionsrichtwerte (Nr. 6.1 und 6.2 TA-Lärm) innerhalb reiner Wohngebiete sind einzuhalten.

- außerhalb von Gebäuden: Tags 6-22 Uhr, 50 dB(A); nachts 22-6 Uhr, 35 dB(A)
- innerhalb von Gebäuden: Tags 6-22 Uhr, 35 dB(A); nachts 22-6 Uhr, 25 dB(A)

Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit einer immissionsrelevanten landwirtschaftlichen Tierhaltung in der Nähe. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche gelegentlich zu Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen auch an den Wochenenden und Abendstunden kommen kann.

4.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² und einer maximalen Höhe von 2,5 m je Grundstück zulässig.

4.7 Von Bebauung freizuhaltende Bereiche

Zur Gewährleistung von Sichtbezügen zur freien Landschaft sind südlich des im Flächennutzungsplan als Hauptwegebeziehung charakterisierten Schlagfeldwegs auf den privaten Grundstücken Bereiche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Errichtung von Nebenanlagen oder Anbauten ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

5. Umweltbelange

Aufgrund der planungsrechtlichen Einstufung des Plangebietes als Außenbereich und der Entwicklung dessen im normalen Verfahren nach § 2 BauGB ist eine Prüfung der Umweltbelange, inklusive eines Umweltberichtes und eine spezielle artenschutzfachliche Prüfung erforderlich.

Demnach ist der Eingriff im Wesentlichen durch die großflächige Versiegelung von Boden bestimmt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind allerdings nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden zu erwarten. Auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Landschaftsbild sind als gering zu bewerten. Einzig die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund des erhöhten Oberflächenabflusses und der Reduzierung der Grundwasserneubildung mit einer mittleren Erheblichkeit zu bewerten. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

Bei der Betrachtung der Naturraumpotentiale muss grundsätzlich bedacht werden, dass die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg gilt und Bäume mit einem Stammumfang über 60 cm in 1 m Höhe grundsätzlich zu erhalten und im Falle eines Abgangs aufgrund von Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück gleichwertig zu ersetzen sind. Im Geltungsbereich sind jedoch aufgrund der derzeitigen Nutzung als Ackerflächen keine schützenswerte Bäume vorhanden.

6. Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Unter Anwendung der Regularien der Eingriffs-Ausgleichs Regelung wurde ein Ausgleichsbedarf mit einer gesamten Fläche von ca. 7.456m² ermittelt. Eine interne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Fläche A1) ist im Norden und im Westen des Geltungsbereiches festgesetzt. Diese deckt rund 6.244m² (doppelte Anrechenbarkeit A1 – 3.122m²) des Ausgleichsbedarfs ab. Eine zusätzliche Fläche steht auf dem Flurstück 421, Gemarkung Wildensorg in Form von einer Teilfläche zur Verfügung, auf welcher die restlichen 1.212m² (Fläche A2) ausgeglichen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Anlage einer Obstwiese mit der Pflanzung von regionaltypischen Obstbäumen als Ausgleichsmaßnahme beabsichtigt. Auf der externen Ausgleichsfläche A2 ist, die Anpflanzung einer arten- und strukturreichen Hecke entlang der westlichen Geländekante und die Anlage eines Saumstreifens mit Hochstauden vorgesehen.

Die Entwicklungsziele der Ausgleichsflächen sind wie folgt:

A1 Anlage einer Obstwiese

Ausgangszustand: Acker, intensiv genutzt

Ziel: Verbesserung und Ergänzung des bestehenden Lebensraumangebotes und der Artenvielfalt durch Entwicklung einer extensiven Obstwiese.

A2 Anlage einer Hecke mit Saumstreifen (CEF3-saP)

Ausgangszustand: Die Fläche wird aktuell als Grünland genutzt. Im vorgesehenen Bereich befindet sich ein kleiner Geländeabsatz / Böschung zum höher gelegenen, benachbarten ackerbaulich genutzten Flurstück.

Ziel. Hier erfolgt die Pflanzung einer arten- und struktureichen Hecke entlang der westlichen Geländekante mit Zulassen eines beidseitigen extensiven Saumstreifens.

Die Kompensationsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Erschließung herzustellen und müssen bei Erschließungsreife wirksam sein.

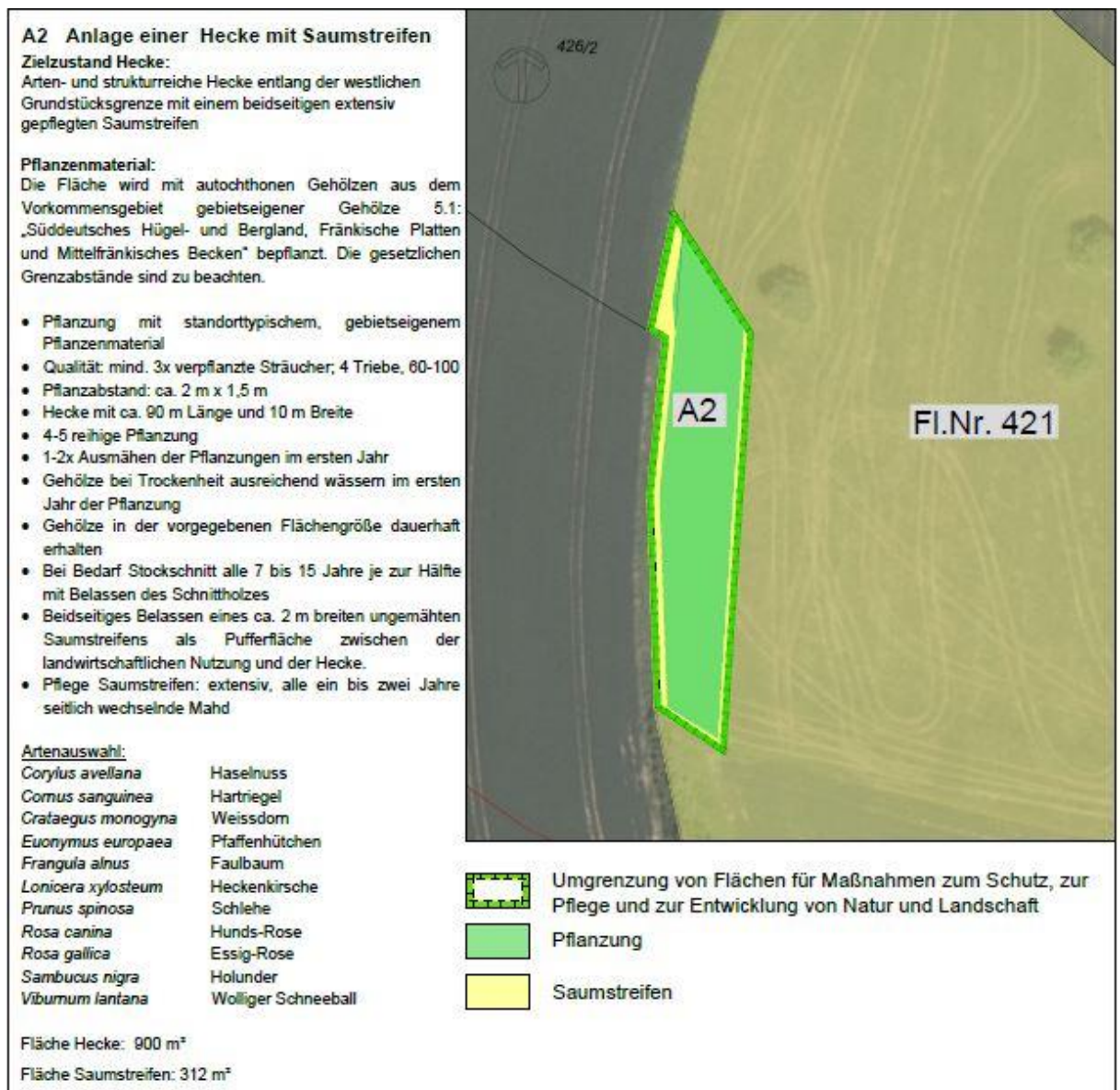


Abbildung 2: Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen; Umweltbericht, OPUS, Bayreuth August 2019

Weitere Erläuterungen sowie die genaue Bilanzierung des Ausgleichbedarfs und der zugehörigen Festsetzungen finden sich im Umweltbericht in Anlage 1 der Begründung.

7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (saP)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt vom Büro OPUS vom 28. August 2019 (liegt der Begründung als Anlage 2 bei) kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben einige saP-relevante Arten grundsätzlich betroffen sind. Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann für alle Arten die Erfüllung eines Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen werden im Rahmen des Gutachtens festgelegt:

- die Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeiten der gefährdeten Vogelarten durchgeführt werden (V1 – Maßnahme)
- Habitatbäume und ihr Wurzelwerk müssen bei Baustelleneinrichtung etc. durch z.B. Abmarkung, Bautabuzonen mit Biotopschutzzaun geschützt werden (V2-Maßnahmen)
- Aufhängen von 17 Ersatznistkästen für Fledermäuse, darunter 15 Sommerquartier- und 2 Winterquartiernistkästen, an unbebauten Waldrändern und Forstwegen (CEF 1-Maßnahme)
- Aufhängen von 11 Vogelnistkästen (CEF 2-Maßnahme)
- Pflanzung eines strukturreichen Waldsaums mit standorttypischen Arten (CEF 3-Maßnahme)

Mit der Umsetzung aller im Gutachten (siehe Anlage 2) genannten Maßnahmen steht für die Durchführung des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts im Wege.

8. Baumfallgrenze

Laut den bayr. Staatsforsten ist entlang des Michelsberger Waldes ein Abstand zum Waldrand bzw. eine Baumfallgrenze von min. 25m einzuhalten. Zur Vermeidung des Risikos von Baumwurf ist sicherzustellen, dass Flächen innerhalb der Baumfallgrenze von Bebauung freigehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) um die konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit durch Baumwurf zu verhindern. (Rechtliche Stellungnahme vom 27.03.2019 – Rechtsanwälte Hoffmann & Greß)

9. Wohnbaulandmodell

Das Wohnbaulandmodell der Stadt Bamberg kommt bei dem Bebauungsplan Nr. W6 B zur Anwendung, da es sich um einen Bereich handelt, in welchem ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Bebauung nicht möglich wäre. In Vorverhandlungen mit dem Immobilienmanagement haben die sieben Eigentümer der Anwendung der Regularien des Wohnbaulandmodells zugestimmt und entsprechende notarielle Vereinbarungen unterzeichnet. Teil des Wohnbaulandmodells sind die Flurstücke 147/2, 155, 157, 158, 159, 160 und in Teilbereichen die Flur-Nr. 175, 175/2, 176 und 180/6.

In Vorverhandlungen mit dem Liegenschaftsmanagement haben die sieben Eigentümer der Anwendung der Regularien des Wohnbaulandmodells zugestimmt und notarielle Vereinbarungen unterzeichnet. Teil des Wohnbaulandmodells sind die

Flurstücke 155, 157, 158, 159, 160 und in Teilbereichen die Flur-Nr. 175, 176 und 180/6. Um eine umfassende planungsrechtliche Definition des gesamten Gebiets am Ortsrand von Wildensorg zu gewährleisten, werden auch die nicht vom Wohnbaulandmodell umfassten Flurstücke Nr. 177/1 (in Teilbereichen), 177/2 und 178/5 in den Geltungsbereich einbezogen und in ihrem baulichen Bestand planungsrechtlich gesichert.

10. Grünordnung

10.1 Grünordnungsplan

In das Bebauungsplan-Konzept Nr. W6 B wird ein Grünordnungsplan integriert.

Um eine ausreichende Durchgrünung des neuen Baugebietes zu gewährleisten wird festgelegt, dass je angefangene 300m² Grundstücksfreifläche jeweils ein Laubbaum gemäß nachfolgender Gehölzartenübersicht zu pflanzen ist. Die im Bebauungsplan zeichnerisch fixierten Standorte sind dabei nur als exemplarisch anzusehen und in ihrer konkreten Lage nicht bindend.

Auf den Erhalt des Baumbestandes und seinen Schutz während der Baumaßnahmen ist größter Wert zu legen. Bei den Bauarbeiten sind die Richtlinien für den Schutz von Vegetationsflächen und Bäumen (RSBB), sowie die DIN 18920, zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen genauestens zu beachten und einzuhalten.

10.2 Freiflächengestaltung

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Befestigungen von Zufahrten etc. sind nur mit einer versickerungsfähigen Oberflächengestaltung zulässig. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der insbesondere den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung trägt und neben der Planungskonzeption auch über Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluss gibt. Eine Übersicht heimischer Gehölzarten findet sich nachfolgend unter 10.3.

Die seit 1993 gültige Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg ist anzuwenden.

10.3 Pflanzgebote / Gehölzartenübersicht

Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind die in den folgenden Artenlisten genannten Gehölzarten mit entsprechender Mindestpflanzqualität einzusetzen. Die Listen beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die auch bei der sonstigen Begrünung der Freiflächen bevorzugt zum Einsatz kommen sollen:

Großkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 16/18cm

Acer campestre Feldahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Tilia cordata Winterlinde
Tilia tomentosa Silberlinde
Ulmus carpinifolia Feldulme
Ulmus glabra Bergulme

Klein- bis mittelkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 16/18cm

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus sp. Weißdorn/Rotdorn
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

Obstgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 8/10cm

Apfel-Sorten

„Borowinka“, „Eifeler Rambur“, „Harberts Renette“, „Linsenhofer Rambur“, „Schöner aus Boskoop“, „Schöner aus Wiltshire“ u.a.

Birnen-Sorten

„Kieffers Sämling“, „Kirschensaller Mostbirne“, „Palmischbirne“, „Wahlsche Schnapsbirne“, „Welsche Bratbirne“, „Schweizer Wasserbirne“ u.a.

Wildobst-Sorten

Malus sylvestris Holzapfel
Pyrus pyraster Wildbirne
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere

Heister

Pflanzenmindestgröße: 2xv, Höhe 200-250 cm

Acer campestre Feldahorn
Alnus glutinosa Erle
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche

Salix sp. Weiden

Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken

Pflanzmindestgröße: 2xv, Höhe 60-100cm

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna/laevigata Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica Rotbuche
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Ribes spec. Johannisbeere
Rosa canina Hundrose
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Taxus baccata Eibe
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen/Fassadenbegrünung

Pflanzmindestgröße: 2xv mit Topfballen

Rosa in Sorten
Spalierobst in Sorten
Clematis vitalba Waldrebe
Hedera helix Efeu
Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
Lonicera caprifolium Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein - rankend
Parthenocissus inserta Wilder Wein – schlingend
Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein - selbstklimmend
Polygonum aubertii Schlingknöterich
Vitis vinifera Weinrebe
Wisteria sinensis Blauregen

Anlagen zur Begründung

zum Bebauungsplan Entwurf W 6 B „für das Gebiet zwischen Schlagfeldweg, Im Dunster und Waldstraße“ vom 03.12.2019

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Umweltbericht
„für das Gebiet zwischen Schlagfeldweg, Im Dunster und Waldstraße“
Büro Opus, Bayreuth
28.August 2019 |
| Anlage 2 | saP
„für das Gebiet zwischen Schlagfeldweg, Im Dunster und Waldstraße“
Büro Opus, Bayreuth
28.August 2019 |
| Anlage 3 | Baugrunduntersuchung
Bebauungsplan Wildensorg
Gartiser, Germann, Piewak Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt, Bamberg
26.November 2018 |

Stadtplanungsamt Bamberg
03.12.2019