Beilage

#### Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4641 "Wetzendorf" für ein Gebiet südlich der Schleswiger Straße, westlich der Lerchenstraße, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße Sachstandsbericht

#### **Bericht**

# 1 Chronologie und Sachstand der Planung

- 10.12.2015 Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4641 "Wetzendorf" auf Grundlage des verwaltungsintern erarbeiteten Strukturkonzepts vom 29.10.2015, Anordnung der Umlegung
- 31.07. 05.09.2017 Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf Grundlage des vom Büro Schellenberg/Bäumler, Dresden, konkretisierten Rahmenplans vom 27.07.2017
- 31.01.2018 Vergabe des Planungsauftrages für den "Wetzendorfer Park" durch SöR/1-G, Kick-off-Veranstaltung zur Planung des "Wetzendorfer Parks"
- 08.03.2018 Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf Grundlage des vom Büro Schellenberg/Bäumler, Dresden, konkretisierten Rahmenplans vom 09.02.2018 (Anlage) und des 1. Entwurf Umweltbericht vom 06.02.2018
- 23.07. und 24.07.2018 Informationsveranstaltungen für Grundstückseigentümerinnen und eigentümer
- Oktober 2018 Gespräche mit Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern im Stadtplanungsamt
- 21.02.2019 Beschluss zum weiteren Vorgehen nach erfolgter frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung

#### 2 Ausgangssituation

Auf Grundlage der im Februar 2019 im Stadtplanungsausschuss vorgelegten Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Ergebnisse verschiedener Fachplanungen wurde der Rahmenplan für das Entwicklungsgebiet Wetzendorf überarbeitet und vertieft. Im weiteren Verlauf führten konkretisierte Rahmenbedingungen und die Weiterentwicklung der Planung zur erneuten Notwendigkeit von Anpassungen. Insbesondere sind die Rechtsfolgen der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes "Wetzendorfer Landgraben" und die mangelnde Grundstücksverfügbarkeit im Bereich des Quartierszentrums mit der Planung in Einklang zu bringen.

Im Rahmen der Gesamtentwicklung des Gebiets "Wetzendorf" wurde im Februar 2019 die Entwicklung in Teilbebauungsplänen sowie die prioritäre Fortentwicklung des Teilbereichs A (Parlerstraße) beschlossen. Der Teilbereich A umfasst die Entwicklung an der Parlerstraße sowie die Flächen des zukünftigen "Wetzendorfer Parks". Für die Konkretisierung der Planungsziele des "Wetzendorfer Parks" wurde die Erstellung eines "Funktionskonzepts" bei dem von SÖR/1-G mit der Objektplanung für die Grünanlage betrauten Planungsbüro Keller-Damm-Kollegen, München

in Auftrag gegeben. Das Funktionskonzept präzisiert Erschließung und Nutzung der geplanten Grünfläche und zeigt, wie die Integration der komplexen Anforderungen hinsichtlich Entwässerung, Retention, ökologischer Aufwertung (Ausgleich) sowie Sport, Spiel und Erholung unter Rücksichtnahme auf die bestehenden naturräumlichen Strukturen in der Freiflächengestaltung prinzipiell gelöst werden sollen. Aus der konkretisierten Rahmen- und Freiflächenplanung soll im nächsten Schritt der Bebauungsplanvorentwurf mit integriertem Grünordnungsplan (inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB)) für den Teilbereich A erarbeitet werden (Teilbereiche siehe Anlage Übersichtsplan Teilbereiche).

#### 3 Teilbereich A

#### 3.1 Sachstand Planungsziel Quartierszentrum

Um das geplante Quartierszentrum im Eingangsbereich an der Parlerstraße zu verwirklichen, wurden mit dem Grundstückseigentümer Verhandlungen zur Einbringung der Flächen in das Planungsverfahren und zur Verlagerung des Betriebs geführt. Da keine Einigung erzielt werden konnte, wurde für den betroffenen Bereich eine Planungsalternative entwickelt. Diese ermöglicht unter Verzicht auf die nicht zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen dennoch eine städtebaulich tragfähige Gesamtentwicklung. Die wichtigen Quartiersfunktionen Nahversorgung und Dienstleistung wurden in den zweiten Baublock verlagert. Im Rahmen der Umlegung soll dieses Baufeld der Stadt Nürnberg zugeteilt werden. Aus der Eigentumsposition kann die Entwicklung als "besonderer Baublock" mit einem quartiersstärkenden Nutzungsmix und besonderen Wohnformen als Ziel weiterverfolgt werden. Auch die städtische Kita soll hier integriert werden. Das geforderte Kinder- und Jugendhaus findet seinen Standort im Übergang zwischen Alt- und Neu-Wetzendorf am vergrößerten Kirchweihplatz und erfüllt damit räumlich wie inhaltlich eine Scharnierfunktion. Die durch den Verbleib des Gewerbebetriebs im Planungsumgriff entstehenden Probleme vor allem hinsichtlich Lärmschutz und Erschließung müssen auf der Ebene der Bauleitplanung, u.a. mittels einer Emissionskontingentierung, gelöst werden.

Wenn sich die Rahmenbedingungen hinsichtlich einer Standortaufgabe des Gewerbebetriebs an der Wetzendorfer Straße mittel- bis langfristig ändern sollten, kann die Fläche nachträglich in das Quartier integriert werden. Vor kurzem wurden die Verhandlungen zwischen Stadt und Gewerbetrieb zur Standortverlagerung nochmals aufgenommen. Gegebenenfalls muss in der Folge die Rahmenplanung erneut angepasst werden.

Planungsstand\_0 Ursprünglich vorgesehene Entwicklung Überlegungen zur alternativen Planung: Verlagerung von für die Quartiersentwicklung essentiellen Nutzungen Räumliche "Besonderer Neudefinition Block" der Eingangsbereiche Verlagerung Nahversorger Gestaltung Newe Bingangssituation Standort Kinder- und Jugendhaus

# Planungsstand\_1 Geänderte Rahmenplanung



# Planungsstand\_2

Studie zur Überprüfung einer späteren Integration der Flächen in die Gesamtentwicklung bsp. über einen Wettbewerb

Mögliche Nutzungsbausteine:

Gastronomie, Gewerbe, Büro, Wohnen, Seniorenzentrum



Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

# 3.2 Auswirkungen der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets "Wetzendorfer Landgraben"

Zu Beginn der Planungen stand die amtliche Ermittlung des Überschwemmungsgebiets für das Gewässersystem "Wetzendorfer Landgraben" in seiner Gesamtheit durch das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg auf Grund anderer Prioritätenfolge nicht in Aussicht. Daher wurde in Abstimmung mit den Fachämtern als Planungsgrundlage eine gutachterliche Ermittlung des Überschwemmungsgebietes für das hundertjährliche Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) für den Planungsbereich Wetzendorf beauftragt. Mit dem Ziel, die in der Rahmenplanung vorgesehenen Bauflächen hochwasserfrei umzusetzen, wurde auf dieser Grundlage ein integriertes Konzept mit Maßnahmen zu angepassten Höhenlagen, Abflussdrosselung und Retentionsflächen erarbeitet.

Nach geänderter Prioritätensetzung wurde die Ermittlung des Überschwemmungsgebietes "Wetzendorfer Landgraben" durch das Wasserwirtschaftsamt vorgezogen und liegt nun vor. Die vorläufige Sicherung gem. § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird zeitnah erfolgen. Damit greifen die Rechtsfolgen des WHG, insbesondere des § 78 WHG, vollumfänglich auch für den Planungsbereich Wetzendorf. Dies bedeutet u.a. ein Verbot zur Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Überschwemmungsgebieten. Der entstandene Rechtskonflikt lässt sich nun trotz vorliegendem Hochwasserschutzkonzept nicht anders auflösen, als die betroffenen Bauflächen aus dem Überschwemmungsgebiet herauszunehmen.



Übersicht HQ<sub>100</sub> (hellblau) und HQ<sub>extrem</sub>,(violett) sowie herauszunehmende Bauflächen (rot umrandet)
Funktionskonzept Keller-Damm-Kollegen, Rahmenplanung Schellenberg+Bäumler Architekten, Dresden, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

#### Vorgenommene Anpassungen:

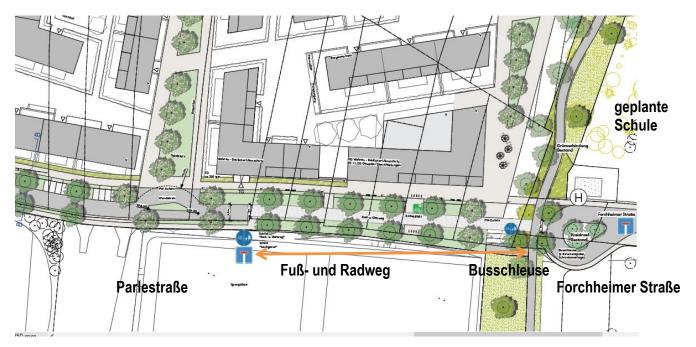
Die betroffenen Flächen (rot umrandet) werden von Bebauung freigehalten und die Rahmenplanung überarbeitet. Weiter erfolgt eine Anpassung des vorgesehenen Geltungsbereichs im westlichen Bereich. Hier ist der aus den Beteiligungen entstandene Vermittlungsvorschlag zwischen privaten und öffentlichen Interessen von Beanspruchung der privaten Grundstücksflächen für den "Wetzendorfer Park" als öffentliche Grünfläche und im Gegenzug Ausweisung von Bauflächen nicht mehr umsetzbar. Um die Eingriffe in das private Eigentum zu minimieren, wurde der Geltungsbereich zurückgenommen. Lediglich entlang des "Wetzendorfer Landgrabens" soll der wasserwirtschaftlich notwendige und naturschutzfachlich erforderliche Korridor von fünf Metern

rechts und links des Graben gesichert werden (Gewässerrandstreifen). Ebenso notwendig für ein funktionierendes Freiraumsystem ist die Umsetzung der Haupt-Ost-West Verbindung entlang der nördlichen Planungsgrenze. Die Möglichkeit, nun ausgesparte Grundstücke für den "Wetzendorfer Park" über Kaufverhandlungen zu erwerben, sollte geprüft werden.

#### 3.3 Parlerstraße

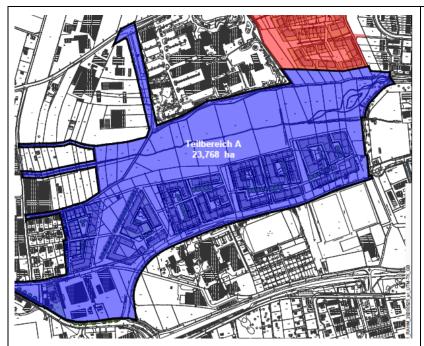
Für die Parlerstraße wurde unter Beteiligung der Fachdienststellen ein Straßenquerschnitt entwickelt und im Maßstab M 1:500 ausgearbeitet. Die Fahrbahnbreite beträgt auf Grund der Anforderungen des Busbegegnungsverkehrs 6,50 m. Die Parlerstraße ist für den Individualverkehr eine Sackgasse. Die Durchfahrt der Buslinie soll über eine Busschleuse gewährleistet werden. Um die unschöne Situation zweier aneinanderstoßender Wendeplatten stadträumlich zu entschärfen, wurde die Wendemöglichkeit weiter westlich integriert und der Straßenabschnitt des letzten Baublocks als reine Verbindung für den Umweltverbund gestaltet.

Eine Besonderheit der Erschließungs- und Entwässerungsplanung ist die Verwendung von Baumrigolen, die im Rahmen eines Pilotprojekts erstmalig in Nürnberg zum Einsatz kommen sollen. Hier werden die Funktionen Baumstandort und Retentionsvolumen flächensparend kombiniert. Außerdem sollen die Bäume von dem ihnen zusätzlich zur Verfügung stehenden gespeicherten Regenwasser profitieren.



Quelle: Keller-Damm-Kollegen Rahmenplanung Schellenberg+Bäumler Architekten, Dresden; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

# 3.4 Kennzahlen Teilbereich A Planungsstand 20.05.2020



Fläche: 23,8 ha

Wohneinheiten Geschoss-

wohnen: 1166

Wohneinheiten Einfamilien-

haus: 13

Summe Einwohner: 2372

Gemeinbedarf 2.100

 ${\rm m}^{\rm 2}$ 

(Kinder und Jugendhaus)

GE (Bestand) 14.700

 ${\rm m^2}$ 



Öffentliche Grünfläche:

135.350 m<sup>2</sup>

Davon

Wetzendorfer Park: 106.607

m²

Grünzüge: 28.680 m²

Uferrandstreifen: 2.060 m²

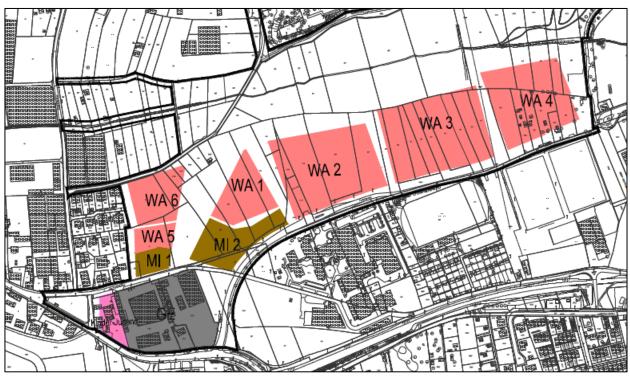
# Bedarfe nach Baulandbeschluss:

Öffentliche Grünfläche 47.100 m², davon 8.100 m² Öffentliche Spielfläche

Geförderter Wohnungsbau 35.000 m²

Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

# Kennzahlen nach Baugebieten



Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6	MI 1	MI 2
Fläche (m²)	5.750	16.560	17.380	13.020	1.980	5.430	1.830	6.000
BGF (m²) ohne Einfamilien- häuser	11.200	32.200	33.300	25.800	1.300	3.700	2.900	15.500
Wohneinheiten Geschoss- wohnen	112	322	333	258	13	37	14	77
Wohneinheiten Einfamilienhaus	0	0	0	0	3	10	0	0
Einwohner	224	644	666	516	35	105	28	154

Ansätze: Geschossigkeit 4,75 (vier Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss)

- 1 Wohneinheit je 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF)
- 2 Einwohner je Wohneinheit Geschosswohnungsbau (GWB)
- 3,1 Einwohner je Einfamilienhaus

Mischgebietsaufteilung 50% Gewerbe / 50% Wohnen

#### 3.5 Verfahrensstand und Umsetzung

#### Zeitgleiche Baurechtsschaffung für den gesamten Teilbereich A mit anschließender Umlegung

Auf Grund der Eigentumssituation mit zahlreichen unterschiedlichen Eigentümern ist zur Umsetzung der Planung eine Grundstücksneuordnung durch eine Umlegung erforderlich. Um die notwendigen Grundstücksflächen für den "Wetzendorfer Park" zu erhalten, ist die Stadt Nürnberg verpflichtet, den betreffenden Grundstückseigentümern im Verhältnis zu deren Einlagewerten zukünftiges Bauland als Tauschfläche aus den eigenen Bauflächen bereitzustellen. Die Umlegung basiert auf einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Ab dem Verfahrensschritt der Billigung sind belastbare Aussagen hinsichtlich der zukünftigen Flächenverteilung möglich.

Nach Klärung und Abarbeitung der offenen Planungsfragen (Quartierszentrum, hydrogeologisches Gutachten, landwirtschaftliche Existenzgefährdung, Archäologische Sondierungsgrabungen, Artenschutz) ist vorgesehen, die Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs im 4. Quartal 2020 abzuschließen. Auf dieser Grundlage kann die interne Dienststellenbeteiligung erfolgen. Die Billigung ist in Abhängigkeit der Ergebnisse der Dienststellenbeteiligung für die zweite Hälfte 2021 vorgesehen.

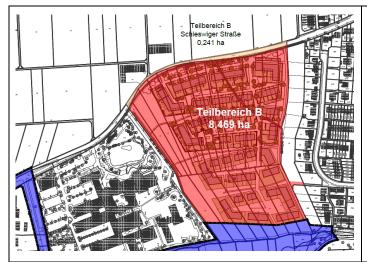
#### Teilbereichsentwicklung aus A mit städtebaulichem Vertrag

Es wird zurzeit noch die Möglichkeit geprüft, einen Teilbereich der Baufelder an der Parlerstraße nach der Billigung aus dem Verfahren herauszulösen und mittels Bebauungsplans mit städtebaulichem Vertrag umzusetzen. Die Alternative könnte greifen, falls sich die Umlegung auf Grund der heterogenen und von unterschiedlichen Interessen geprägten Eigentumsverhältnisse verzögert. Neben Baufeldern an der Parlerstraße müssen die für den Wetzendorfer Park" notwendigen Hauptflächen essentieller Bestandteil etwaiger Teilbereichsentwicklungen werden, da der Park die Funktionen für Grünflächen, Ökoausgleich und Entwässerung der Baugebiete übernimmt. Momentan sind hierfür noch nicht alle relevanten Grundstücke verfügbar.

#### 4 Teilbereich B

Der Teilbereich B wird nachlaufend zu A entwickelt. Die Planungen für den Teilbereich B wurden teilweise konkretisiert. Der Rahmenplan bedarf in verschiedener Hinsicht einer weiteren Konkretisierung und entspricht nicht dem Vertiefungsstand von Teilbereich A. Eine weitere Vertiefung der Planung, insbesondere der Erschließung, ist in Abhängigkeit von der Entwicklung in B-Plangebiet Nr. 4649 "Schnepfenreuth Süd-West" und dem Fortgang der Planungen zum sogenannten Bypass (19. FNP-Änderung) zu betrachten. Eine Abwicklung des zusätzlichen, durch den Teilbereich B induzierten Verkehrs über das bestehende Verkehrssystem ist nach Aussagen der Verkehrsplanung grundsätzlich unabhängig möglich. Es sollten jedoch Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes umgesetzt werden. Diese sind nur zum Teil mit den Mitteln der Bauleitplanung zu steuern. Die Planungsvarianten "Mit Bypass und Gebietsentwicklung Schnepfenreuth Süd-West" und "Ohne Bypass" haben erhebliche Auswirkungen auf die Ausgestaltung der Schleswiger Straße im Abschnitt vom Berufsförderungswerk bis zum Ortseingang.

#### 4.1 Kennzahlen Teilbereich B



Fläche: 8,5 ha

Wohneinheiten Geschosswohnen: 244

Wohneinheiten Einfamilienhaus: 65

Summe Einwohner: 690



Grünzug: 13.088 m²

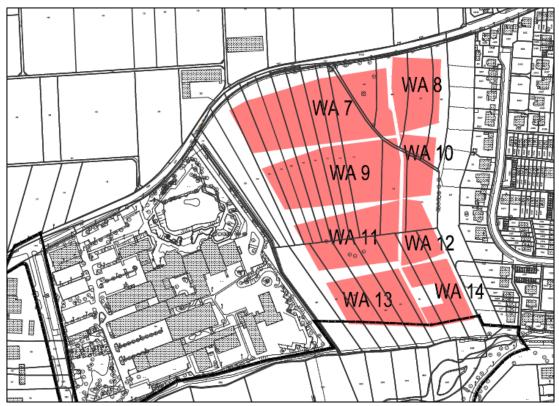
Bedarfe nach Baulandbeschluss:

Öffentliche Grünfläche 11.800 m², davon 2.300 m² Öffentliche Spielfläche

Geförderter Wohnungsbau 7.300 m²

Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

# Kennzahlen nach Baugebieten



Stadtplanungsamt Nürnberg, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

	WA 7	WA 8	WA 9	WA 10	WA 11	WA 12	WA 13	WA 14
Fläche	14.280	4.800	11.020	2.700	7.690	2.760	5.910	3.480
BGF (m²) ohne Einfamilien- häuser	5.600	3.000	2.400	0	2.400	2.800	3.800	4.600
Wohneinheiten Geschoss- wohnen	56	30	24	0	24	28	38	46
Wohneinheiten Einfamilienhaus	14	5	21	7	14	0	4	0
Einwohner	155	76	113	21	91	56	88	92

#### Ansätze:

- 1 Wohneinheit je 100 m² Bruttogeschossfläche
- 2 Einwohner je Wohneinheit Geschosswohnungsbau
- 3,1 Einwohner je Einfamilienhaus

# 4.2 Weitere Planungsschritte

Es ist geplant, für den Teilbereich B im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes verschiedene Erschließungsvarianten untersuchen zu lassen. Teil des Untersuchungsumfangs sollte die Prüfung der Ausgestaltung der Schleswiger Straße mit und ohne "Bypass" sein, um die jeweils benötigten

Verkehrsflächen und die Bebauung anpassen zu können. Der Rahmenplan muss dann auf einer Variante überarbeitet und konkretisiert werden. Erst auf dieser Grundlage kann ein Bebauungsplanvorentwurf für die weiteren Verfahrensschritte erarbeitet werden.

Der Rahmenterminplan sieht eine Billigung für die zweite Hälfte 2022 vor.

# 5 Funktionskonzept "Wetzendorfer Park"

Die Anforderungen an die geplante Grünfläche sind vielfältig. Die gewünschten Nutzungen umfassen z.B. die Retention von Niederschlagswasser, die Hochwasservorsorge, Spielangebote, Erholungsnutzungen, Integration übergeordneter Wegeverbindungen für Rad- und Fußgänger, Anbindung des Parks an vorhandene Grünzüge, Berücksichtigung von naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belangen, Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen, Umgang mit hoch anstehendem Grundwasserstand, Einbindung der geplanten Gewässerrenaturierung des Wetzendorfer Landgrabens und des Seegrabens.

Ziel der Beauftragung eines Funktionskonzeptes ist daher, die Verortung und ggf. Überlagerung verschiedenster Nutzungen und Funktionen des Wetzendorfer Parks als Grundlage für die Festlegungen der Grünordnungsplanung und weiterführenden Objektplanung zu definieren.

Da durch die Vielzahl der Nutzungsansprüche und Funktionen des Parks eine Multicodierung oder Mehrfachnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen erforderlich ist, wird im Funktionskonzept überprüft, welche Funktionen sich überlagern lassen und wo möglicherweise Konflikte entstehen. Interessen- und Nutzungskonkurrenzen können aufgrund der begrenzten Ausdehnung des Parks nicht immer durch die entsprechende räumliche Trennung kompensiert werden. Es sollen daher neue Strategien der Multicodierung entwickelt werden, um hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungen, Funktionen und ansprechenden Gestaltung anstelle eines Nebeneinanders ein größtmögliches Maß an Miteinander von Nutzungen und Funktionen zu erreichen. Die der Wohnbebauung zugeordneten und intensiv genutzten öffentlichen Grünflächen für den örtlichen Bedarf werden für den Teilbereich A im Südteil des Parks nachgewiesen. Den übergeordneten und ökologisch orientierten Belangen wird im Nordteil der Gesamtanlage Rechnung getragen.

Das Funktionskonzept liegt im Entwurf vor. Eine Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen muss im nächsten Schritt erfolgen.

### 6 Weitere verfahrensrelevante Aspekte

#### Archäologische Grabungen

Bisher wurden auf Grundlage positiver erster Befundungen an der Parlerstraße 1,5 ha Fläche vollflächig archäologisch untersucht. Aus kosten- und denkmalschutzrechtlichen Gründen wird im Weiteren von vollflächigen Grabungen im Vorfeld der Baurechtsschaffung abgesehen. Für das Bauleitplanverfahren ist es dennoch notwendig, die Ausdehnung des Bodendenkmals untersuchen zu lassen. Um die erforderlichen Informationen zu gewinnen, werden weitere archäologische Sondierungsgrabungen in Form von Grabungsstreifen zu veranlassen sein. Diese werden vornehmlich auf städtischen Grundstücken bzw. auf Flächen im zukünftigen Wetzendorfer Park durchgeführt. Vorbehaltlich der Klärung der artenschutzrechtlichen Belange soll mit den Sondierungen im Herbst diesen Jahres begonnen werden Die vollumfängliche Sicherung von Bodendenkmälern wird im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahmen zu bewältigen sein.

#### Artenschutz und artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf

Für den Planungsbereich Wetzendorf wurde eine Gesamt-saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) erstellt, um die betroffenen Arten zu ermitteln. Für den Planungsbereich sind für mehrere Brutpaare bodenbrütender Vogelarten externe Ausgleichsflächen in einem Umfang von ca. 7 ha zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz bereitzustellen. Die neu installierte Flächenagentur bei Ref. III bemüht sich aktuell intensiv

um die Sicherung von entsprechenden Flächen und Maßnahmen. Die saP für den Teilbereich A wurde auf Grundlage der Gesamt-saP erstellt. Der Ausgleichsbedarf für weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten (hecken- und höhlenbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse) soll hier durch die Schonung und Integration von bestehenden Strukturen reduziert werden. Nicht vermeidbare Eingriffe in artenschutzrechtliche relevante Gehölzbestände (insb. Höhenbäume) sind durch eine ausreichende Anzahl von Ersatz-Nisthilfen auszugleichen, vorzugsweise im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind für die Umsetzungsebene mit ausreichend zeitlichem Vorlauf zu beachten bzw. umzusetzen.

Die Erstellung der saP inkl. Maßnahmenkonzept für den Teilbereich B wird für 2021 beauftragt.

#### Ökologischer Ausgleichsbedarf

Die Bewältigung der Eingriffs-Ausgleichsregelung gem. § 1a BauGB soll vorrangig durch naturschutzfachlich anrechenbare Aufwertungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Gebiet erfolgen. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass durch entsprechende Festsetzungen die Bilanzierung ausgeglichen werden kann und keine externe Ausgleichsfläche notwendig wird.

# Gutachten zur Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe

Die von der Planung betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe wurden gutachterlich untersucht. Das Gutachten beurteilt die Auswirkungen der Entwicklung des B-Plangebietes 4641 "Wetzendorf" für den einzelnen Betrieb. Dabei wird die per Beschluss des Stadtplanungsausschusses eingeleitete Entwicklung des B-Plangebiets Nr. 4649 "Schnepfenreuth Süd-West" ebenfalls betrachtet, um auch die Auswirkungen beider Entwicklungen in ihrer Summenwirkung darzustellen. Ein Zwischenergebnis liegt vor. Ein abschließendes Ergebnis steht noch aus.