

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG** gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

### **zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 17 "Lindig West"**

#### **1. Planinhalt**

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes von Bayreuth im Stadtteil Seulbitz/Lindig. Die Gartengrundstücke an der Seulbitzer Straße zwischen den Einmündungen der Thermenallee und der Lindigstraße sollen teilweise in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden, wobei die westliche Hälfte der Flurstücke als private Grünfläche in einer Breite von ca. 15 m erhalten bleiben soll. Dazu kommen noch 2 zusätzliche Bauparzellen östlich davon, die ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen.

#### **2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.04. bis einschließlich 26.05.2015 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 6. vom 24.04.2015). Es gingen einige Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Privaten ein, die zu geringfügigen Planänderungen führten.

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.04. bis einschließlich 25.05.2016 statt (Amtsblatt Nr. 6 vom 15.04.2016). Dabei gingen keine gravierenden (planändernden) Stellungnahmen von Behörden und Betroffenen mehr ein, sodass für den Stadtrat am 28.09.2016 der Satzungsbeschluss vorbereitet werden konnte.

#### **3. Umweltprüfung**

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Mit dieser Planung werden bisher als Grünfläche genutzte Areale (in relativ geringem Umfang) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dadurch die Inanspruchnahme von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen als Bauland vermieden.

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt und entspricht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit entfällt die nach Ziff. 18.8 i. V. mit 18.7.1 Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) vorgeschriebene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 17 Abs. 2 Satz 2 UVP).

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung vom 25.02.2016):



Das Plangebiet liegt im Ortsrandbereich, die Reliefstruktur ist überwiegend schwach geneigte Hanglage mit einer Höhenlage zwischen 350 m und 365 m ü. NN. Während der Bauphase ist mit geringfügigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baugerüste, Baufahrzeuge und Erdbewegungen zu rechnen. Durch die Begrenzung der Geschosshöhe für die Neubauten (I + D) wird eine verträgliche Einfügung der neuen Wohnhäuser in das städtebauliche Umfeld gewährleistet. Durch den Erhalt der Grünzone im Westen werden die neuen Baukörper teilweise verdeckt und sind nicht mehr als störend wahrnehmbar.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter nicht betroffen

Im Plangebiet gibt es keine geschützten Baudenkmäler bzw. Ensembles. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ergibt sich deshalb durch die Neuplanung nicht.

Unter Hinweis auf § 1 a Abs. 3 BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) ist ein Ausgleich erforderlich. Es wurde ein differenziertes Konzept zum Ausgleich unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde gelegt und hierbei interne und externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (nähere Ausführungen siehe Begründung vom 25.02.2016, Abschnitt 4.4).

#### **4. Planungsalternativen**

Im Rahmen der Verfahrensschritte des Bebauungsplanes gab es unterschiedliche Überlegungen zur Erschließung, zur Größe der künftigen Bauflächen und zur Lage der künftigen Wohnhäuser.

Die nun mit Planstand vom 02.03.2015, geändert am 01.02.2016 vorliegende Planung ist bestmöglich auf die Umweltbelange abgestimmt. Es hat eine gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange stattgefunden.

Stadtplanungsamt: