

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4/15 "Lindig West"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/93 a)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Verschiedene Eigentümer von Gartengrundstücken an der Seulbitzer Straße zwischen den Einmündungen der Thermenallee und der Lindigstraße möchten diese Flächen mit einem Wohnhaus bebauen. Dieser Wunsch wurde im Bauausschuss am 20.01.2015 vorgetragen und für die betroffenen Flächen die Durchführung von Bauleitplanverfahren beschlossen.

1.2 Verfahrenshinweise

Der vom Stadtplanungsamt erstellte Vorentwurf vom 02.03.2015 wurde dem Bauausschuss am 17.03.2015 und dem Stadtrat am 25.03.2015 vorgestellt. Dem Entwurf wurde zugestimmt und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/15 „Lindig West“ zusammen mit dem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 17 „Lindig West“ als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.04.2015 bis 26.05.2015 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 6 vom 24.04.2015).

Die dabei zahlreich eingegangenen Äußerungen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Privaten wurden im Stadtrat am 24.02.2016 (Gutachten Bauausschuss vom 16.02.2016) behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Fortführung des Verfahrens und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese Beteiligung ist nun vom 25. April bis einschließlich 25. Mai 2016 vorgesehen.

1.3 Planunterlagen, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes im Bereich westlich der Lohengrin-Therme im Stadtteil Seulbitz-Lindig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 4/15 vom 02.03.2015, geändert am 01.02.2016, hat eine Größe von ca. 1,93 ha und beinhaltet ein Areal zwischen der Seulbitzer Straße und der Thermenallee. Er umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Seulbitz (TF = Teilfläche):

412 TF, 436 TF, 461 TF, 469, 469/12, 472, 472/1, 472/2, 486 TF, 486/14 TF und 468/18.

2. Planvorgaben

2.1. Bestand im Geltungsbereich

Die Flurstücke entlang der Seulbitzer Straße wurden bisher als Obstgärten genutzt. Diese wurden im Sommer 1999 als Biotop Nr. 845.02 „Obstwiese im Lindig“ kartiert. Östlich davon befindet sich ein Parkplatz, der zur Lohengrin-Therme gehört. An der Nordseite der Thermenallee gibt es einen öffentlichen Rad- und Fußweg, der über den Roten Main in Richtung Eremitage führt.

2.2. Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2009 ist entlang der Seulbitzer Straße eine Grünfläche in einer Breite von 30 bis 50 m dargestellt. Östlich davon beginnt bereits das Sondergebiet Thermalbad.

Der Bebauungsplan Nr. 8/93 a „Thermalbad Friedrichstherme“, der am 20.06.1997 in Kraft getreten ist, setzt dort ebenfalls eine private Grünfläche (Gartenland) und östlich davon eine öffentliche Grünfläche mit Busparkplatz für die Therme fest.

3. Planinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die bisherigen Gärten an der Seulbitzer Straße sollen nun in der östlichen Hälfte als WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden (= 3 Wohnparzellen), wobei die westliche Hälfte als private Grünfläche in einer Breite von ca. 15 m erhalten bleiben soll. Zwischen dem vorhandenen Fußweg von der Lindigstraße zur Thermenallee und den 3 neuen privaten Parzellen ergeben sich noch 2 zusätzliche Bauparzellen im WA in städtischem Besitz. Jedes der insgesamt 5 neuen Gebäude soll max. 1 Wohneinheit mit je 2 Garagen/Carports/Stellplätzen erhalten.

Im dortigen WA sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als ausnahmslos unzulässig festgesetzt werden, um das Störpotential der Wohnruhe niedrig zu halten.

Der Parkplatz der Therme und die straßenbegleitenden Grünflächen sowie der Rad- und Fußweg entlang der Thermenallee wurden entsprechend der tatsächlich vorhandenen Lage im Bebauungsplanentwurf übernommen, um die Bestandssituation so zu erhalten.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Flurstücke im WA soll die zulässige **GRZ** (Grundflächenzahl) = 0,3; die zulässige **GFZ** (Geschossflächenzahl) = 0,5 betragen, um die Versiegelung der Flächen möglichst klein zu halten. Die Gebäude können mit einem Vollgeschoss und Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis max. 45° und einem Kniestock von max. 50 cm bzw. Flach- und Tonnendach mit max. Neigung von 10° errichtet werden.

3.3. Sonstige Festsetzungen

Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, um die Befestigung und Versiegelung der Flächen möglichst klein zu halten.

Wegen der vorhandenen Lärmimmissionen (vor allem durch die Seulbitzer Straße) sind die Schlafräume der Gebäude auf den westlichen Parzellen nicht nach Westen zu orientieren.

3.4. Erschließung und Versorgung

Aus verkehrstechnischen Gründen können keine Privatzufahrten von der Seulbitzer Straße zugelassen werden. Deshalb sollen diese Wohngrundstücke über die Parkplatzzufahrt der Therme von Osten her (3 Parzellen) oder von der Lindigstraße von Süden her (2 Parzellen) erschlossen werden.

Die neuen Baugrundstücke sind nach Vorgabe T im Trennsystem zu entwässern; das Regenwasser ist gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Die Trinkwasserversorgung ist von Norden her (Thermenalle/Parkplatz) sowie von Süden her (Lindigstraße) möglich und auch der Löschwasserschutz ist gewährleistet. Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Die Bereitstellung elektrischer Energie kann durch Ausbau und Erweiterung des Niederspannungsnetzes von der Lindigstraße aus sichergestellt werden.

3.5. Grünordnung

Der westliche prägende Teil des Biotops Nr. 845.02 „Obstwiese im Lindig“ soll erhalten bleiben und nur im Osten durch die Neubauten wegfallen. Im Zufahrts- und Baubereich müssen einige Bäume und Sträucher gefällt werden.

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

Durch den Bebauungsplan-Entwurf werden bisher als private Grünfläche (Gartenland) und öffentliche Grünfläche (Parkplatz Therme) genutzte Areale als Bauland (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mittels zulässiger GRZ (Grundflächenzahl) = 3,0 und zulässiger GFZ (Geschossflächenzahl) = 0,5 festgesetzt.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist:

→ sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Mit dieser Bauleitplanung werden bisherige private/öffentliche Grünflächen teilweise einer Bebauung zugeführt.

Der Umweltbericht (Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

4.2. Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle in der Anlage)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, deren Wechselwirkungen und die geplanten Maßnahmen erfolgt in tabellarischer Form.

4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet werden private und öffentliche Grünflächen teilweise bebaut und versiegelt. Bei Nichtdurchführung der Planung werden diese Grünflächen in ihrer vollen Größe und ihrer Leistungsfähigkeit für Natur und Landschaft erhalten.

4.4. Ausgleich

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.

Im Rahmen der Bauleitplanung entsteht folgender **Ausgleichsbedarf** für die neuen Bauflächen:

Das neue Baugebiet hat eine hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (= **Kategorie III**) mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (**Typ B**; festgesetzte GRZ < 0,35). Alle neuen Baugrundstücke liegen im **WA**. Gemäß Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) Abb. 7 ist dafür ein Ausgleichsfaktor von 1,0 bis 3,0 anzusetzen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird ein **Ausgleichsfaktor** von **2,0** festgelegt.

E 1 = Flurstücke 469 TF, 469/12 TF und 472	Größe:	ca. 1348 m ²
	Ausgleichsfläche:	2696 m²
E 2 = Flurstücke 469 TF, 469/12 TF und 472/2	Größe:	ca. 1119 m ²
	Ausgleichsfläche	2238 m²
E 3 = Flurstücke 469/12 TF und 472/1	Größe:	ca. 1058 m ²
	Ausgleichsfläche	2116 m²
E 4 = Flurstücke 469 TF und 469/12 TF	Größe:	ca. 669 m ²
	Ausgleichsfläche	1338 m²
E 5 = Flurstück 469/12 TF	Größe:	ca. 704 m ²
	Ausgleichsfläche	1408 m²
Gesamtfläche		ca. 4898 m ²
Summe aller notwendigen Ausgleichsflächen		9796 m²

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde hierfür als

- **interne Ausgleichsfläche** eine Teilfläche des Flurstücks 486/14 der Gemarkung Seulbitz in einer Größe von **ca. 950 m²** und als
- **externe Ausgleichsfläche** das Flurstück 438 der Gemarkung Seulbitz in einer Größe von **6038 m²**

(Gesamtgröße zusammen **ca. 6988 m²**) festgelegt. Daraus ergibt sich eine fehlende Ausgleichsfläche von **ca. 2808 m²**; da hier aber großer Wert auf einen Ausgleich in der Nähe des Eingriffs gelegt wurde, ist diese tatsächlich kleinere Ausgleichsfläche noch hinnehmbar.

Interne Ausgleichsmaßnahme:

- Extensive Wiesennutzung (Mahd 1-2 mal/Jahr)
- Pflanzung von ca. 5 Hochstamm-Obstbäumen
- Böschung im oberen Bereich vegetationsfrei halten (für Wildbienen).

Externe Ausgleichsmaßnahme:

- Extensive Wiesennutzung
- Ausmagern (keine Düngung)
- Evtl. teilweise Oberboden abschieben und flache Mulden anlegen.

Die Kosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden auf die Bauherren umgelegt.

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich:

Eingriff	Ausgleich	
E 1	A 1 extern: Flurstück 438 TF Gmkg. Seulbitz	1.924 m ²
E 2	A 1 extern: Flurstück 438 TF Gmkg. Seulbitz	1.598 m ²
E 3	A 1 extern: Flurstück 438 TF Gmkg. Seulbitz	1.510 m ²
E 4	A 2 intern: Flurstück 486/14 TF Gmkg. Seulbitz	950 m ²
E 5	A 1 extern: Flurstück 438 TF Gmkg. Seulbitz	1.006 m ²

Gesamt: 6.988 m²

Vgl. hierzu gesonderte Anlage zum Bebauungsplan:

Eingriffs-/Ausgleichsflächen, Übersichtsplan im Maßstab M = 1:2000

4.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Entwurfsphase wurden verschiedene Lösungen zur Erschließung der Parzellen geprüft.

Der jetzt im Planentwurf dargestellten Lösung wurde der Vorzug gegeben (kurze Erschließungslängen mit entsprechend minimierten Erschließungskosten).

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch das geplante WA - Allgemeines Wohngebiet für insgesamt 5 Parzellen wird ein Teilbereich von privater und öffentlicher Grünfläche einer Bebauung zugeführt.

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden als gering eingestuft.

Die Umweltauswirkungen der künftigen **Nutzung** als Allgemeines Wohngebiet wurden im Hinblick auf das Klima und die Luftverhältnisse sowie des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen einer mittleren Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

Wie in der Anlage (Tabelle) ausgeführt, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Umweltauswirkungen vorgesehen.

Stadtplanungsamt:

Anlage zur Begründung:

Umweltbericht
zum Bebauungsplanentwurf Nr. 4/15 „Lindig West“
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/93a)

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umwelterheblichkeit				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Lt. geologische Karte steht im Geltungsbereich Pleistozän-Schotter der 15m Terrasse an Altlasten keine bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenverdichtung Bodenaushub/ -verlagerung, Zwischenlagerung <p>gering</p>	<ul style="list-style-type: none"> Bodenversiegelungsgrad: geplante GRZ = 0,3 <p>gering</p>	<ul style="list-style-type: none"> keine <p>gering</p>	geringe Erheblichkeit	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und des Straßenraums (größtenteils schon vorhanden)	Baugenehmigungsverfahren
Wasser	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Kein Wasserschutzgebiet <p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Kein Oberflächenwasser vorhanden <p><u>Überschwemmungsgebiet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Geltungsbereich liegt teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Roten Mains 	<ul style="list-style-type: none"> Mögliche Verschmutzung von oberflächennahem Grundwasser Es sind keine beachtlichen Flächenversiegelungen bzw. wesentliche Behinderungen des Hochwasserabflusses geplant <p>gering</p>	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Grundwasserspiegels (verringerte Grundwasserneubildungsrate durch geringeren Anteil des versickernden Regenwassers) <p>mittel</p>	<ul style="list-style-type: none"> Verschmutzung von Oberflächen- u. Grundwasser <p>gering</p>	geringe Erheblichkeit	keine	keine
Klima/Luft	<p>Lt. Gutachten "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Paderborn, 2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen (hohe bioklimatische Ausgleichsleistung, sehr hohe Kaltluftproduktion, ungestörtes Abflussverhalten). geringe bioklimatische Belastung 	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhte Luftverschmutzung durch Bautätigkeit <p>gering</p>	<ul style="list-style-type: none"> Änderung der Windströmungsverhältnisse Durch eine Bebauung kann die Fläche die klimatische Ausgleichsfunktion nicht mehr erfüllen <p>mittel</p>	<ul style="list-style-type: none"> Luftverschmutzung durch zusätzlichen motorisierten Verkehr (durch 4 WE) <p>gering</p>	mittlere Erheblichkeit	Begrenzung der Baufelder auf Ostseite Erhalt eines Grünstreifens von mind. 15 m an Westseite	keine
Tiere/Pflanzen	<p>Biotop Nr. 845.02 „Obstwiese im Lindig“ (Biotopfunktion, landschaftsprägender Charakter/landschaftsgliedernde Struktur, Reste erhaltenswerter Vegetation bzw. Trittsteinbiotop)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Unterbrechung von Biotopbeziehungen durch die Zerstörung von Trittsteinen Beeinträchtigung der Funktionalität des Biotops innerhalb des Biotopsverbundsystems <p>mittel</p>	<ul style="list-style-type: none"> Dezimierung von Vegetationsflächen als Lebensräume von Tieren und Pflanzen Verringertes Nahrungsangebot für Tiere durch Verkleinerung von Freiflächen <p>mittel</p>	<ul style="list-style-type: none"> Störung von Tieren durch Lärm und Menschennähe <p>mittel</p>	mittlere Erheblichkeit	Erhalt eines Grünstreifens von mind. 15 m an Westseite	keine
Mensch (Erholung)	<p>Offener, unverbauter Siedlungsrand mit Erholungsqualität</p>	<ul style="list-style-type: none"> Eingeschränkte Eignung als Erholungsort durch störende Bautätigkeiten <p>gering</p>	<ul style="list-style-type: none"> Verbauung der offenen Struktur Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes <p>mittel</p>	<ul style="list-style-type: none"> keine 	geringe Erheblichkeit	Erhalt eines Grünstreifens von mind. 15 m an Westseite	keine

Mensch (Lärmimmissionen)	Vorbelastung durch Lärmimmissionen (Kreisstraße)	<ul style="list-style-type: none"> Lärmentwicklung durch kurzfristige Bautätigkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> Geringfügig erhöhte Lärmemissionen durch die baulichen Anlagen selbst 	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhte Lärmentwicklung durch zunehmenden Verkehr am Ort sowie im direkten Umfeld 	geringe Erheblichkeit	Durch den Erhalt der Grünzone im Westen können die Lärmimmissionen der Straße abgemildert werden: hier spielt auch noch der Abstand zur Straße eine wichtige Rolle.	keine
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Ortsrandbereich; Reliefstruktur überwiegend schwach geneigte Hanglage; Höhenlage im Osten 365 m (Grünzone) bis 350 m (Westen) ü. NN 	<ul style="list-style-type: none"> Geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbilds (nur kleine Arrondierung der Siedlung Lindig) durch die Baukörper und zusätzlich während der Bauphase durch Baufahrzeuge u. Erdbewegungen 	<ul style="list-style-type: none"> Verändertes Landschaftsbild 	<ul style="list-style-type: none"> keine 	geringe Erheblichkeit	Durch den Erhalt der Grünzone im Westen werden die neuen Baukörper teilweise verdeckt und sind nicht mehr als störend wahrnehmbar.	keine
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Kein Vorkommen von geschützten Baudenkmalern einschl. Ensembles 	keine	keine	keine	Nicht betroffen	keine	keine

Stadtplanungsamt: