

**Bebauungsplanverfahren Nr. 2/15
"Oberkonnersreuther Straße"**

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

**Plandatum: 19.01.2015, geändert am 21.11.2016,
zul. angepasst am 03.05.2017**

1. Anlass, Planerfordernis und Ziele der Planung

Das städtische Flurstück 51/5, Gemarkung Oberkonnersreuth, erschließt zur Zeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie die Flächen der Feuerwehr und der Polizei, Oberkonnersreuther Str. 24 und 26. Neben der städtischen Fläche ist ein Teil der Ackerfläche mit den Flurstücken 1 und 51 (Gemarkung Oberkonnersreuth) im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Flurstück 51, Gemarkung Oberkonnersreuth, liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Das geplante Baugebiet führt zu einer städtebaulichen und funktionalen Arrondierung von bereits vorhandenen leistungsfähigen Siedlungseinheiten in einem Gebiet mit Nahversorgungseinrichtungen und guter Verkehrsanbindung. Die geplante Arrondierung mit Wohnbauflächen führt zu einer Stärkung des teilweise ländlich geprägten Stadtteils Oberkonnersreuth und entspricht somit den Zielvorstellungen der Stadt Bayreuth gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans. Der Erschließungsaufwand soll durch eine Ringerschließung minimiert werden.

Die landwirtschaftliche Nutzung in Oberkonnersreuth wird durch die geplante Erweiterung der Siedlungsfläche nicht negativ beeinflusst. Mit der geplanten, angemessenen Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen können aus städtebaulicher Sicht ca. 40 neue Baugrundstücke erschlossen werden.

2. Plangebiet

2.1. Lage

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Bayreuther Stadtteils Oberkonnersreuth.

2.2. Topografie und Baubestand

Das Baugebiet verläuft mit leicht ansteigendem Gelände in südlicher Richtung (375 m NN bis 380 m NN).

Im Plangebiet befinden sich das eingeschossige Feuerwehrhaus an der Oberkonnersreuther Straße sowie das Verwaltungsgebäude der Verkehrspolizei mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss und dazugehörigen Garagengebäuden (Fuhrpark). Des Weiteren ist im Plangebiet ein eingeschossiges, privates Wohnhaus mit Walmdach vorhanden.

2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2/15 wird begrenzt durch

- die Straßenachse Oberkonnersreuther Straße und A9 im Osten
- die landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden (Fl.Nr. 1 und 51 TF, Gmkg. Oberkonnersreuth)
- die vorhandene Bebauung der Grundstücke im Nordwesten

2.4. Größe

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst rund 4,0 ha.

3. Planungsrecht

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Der aktuell wirksame FNP mit integriertem Landschaftsplan stellt auf den gegenständlichen Flächen im Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ und teilweise Fläche für die Landwirtschaft dar.

Da der Bebauungsplanentwurf Nr. 2/15 „Oberkonnersreuther Straße“ für die relevanten Flurstücke des Geltungsbereiches „Allgemeines Wohngebiet“ vorsieht, ist der aktuell wirksame FNP der Stadt Bayreuth im Parallelverfahren gemäß den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen (Umwidmung des südlichen Bereichs in WA) zu ändern.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

3.3. Verfahrensstand

Im laufenden Bauleitplanverfahren wurden die folgenden Verfahrensschritte durchgeführt:

25.02.2015

Stadtratsbeschluss:

Einleitung des Verfahrens, Zustimmung zur Planung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzei-

tige Beteiligung der Behörden gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB

13.03.2015

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 (2015)

16.03.2015 bis 13.04.2015

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Be-
teiligung der Behörden gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB

21.12.2016

Stadtratsbeschluss:

Fortführung des Verfahrens, Zustimmung
zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der
Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

13.01.2017

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 (2017)

23.01.2017 bis 23.02.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Be-
hörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

24.05.2017

Beschluss des Stadtrates über die Nutzung
und Bebauung der Grundstücke im Gel-
tungsbereich des Bebauungsplanes Nr.
2/15 „Oberkonnersreuther Straße“ der Stadt
Bayreuth als Satzung

4. Planungsinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO werden die Wohnbauflächen des Geltungsbereiches als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Bestandsflächen der Verkehrspolizei im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes werden mittels Festsetzung als Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 gesichert. Der Bebauungsplanentwurf wird in vier Abschnitte (WA₁, WA₂, WA₃ und öffentliche Verwaltung, hier: Verkehrspolizei) unterteilt.

Im WA₁, WA₂ und WA₃ sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im WA₁, WA₂ und WA₃ sind die folgenden Nutzungen laut § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Sie sind dann ausnahmsweise zulässig wenn die Gebietsverträglichkeit (z.B. geringe Störung der Wohngebäude durch begrenzten Ziel- und Quellverkehr sowie Lärmimmissionen; maßvolle und gestalterische Einfügung in das Wohngebiet) gegeben ist und werden im Rahmen einer Einzelfallprüfung durch die Verwaltung betrachtet.

Im WA₁, WA₂ und WA₃ sind die folgenden Nutzungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Der Ausschluss bestimmter im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässiger Nutzungen hat zum Ziel, die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung zu sichern und Störungen der Wohnruhe zu vermeiden. Daher werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein ausgeschlossen, da diese zu zusätzlichen Lärmemissionen - insbesondere hervorgerufen durch den Ziel- und Quellverkehr - führen würden bzw. widersprechen diese den vorhandenen bzw. geplanten Nutzungs- und Baustrukturen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Baukörper im WA₁ mit einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss (I + D; Dachgeschoss kein Vollgeschoss) sollen sich gestalterisch in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung und die südlich anschließende freie Landschaft möglichst verträglich einfügen. Hierbei sind eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,35 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,6 als Höchstmaß zulässig.

Der östliche Teil der Planungsfläche (WA₂) soll als städtebauliche Kante und Einfassung der Oberkonnersreuther Straße fungieren, wobei die maximale Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss (II+D; Dachgeschoss kein Vollgeschoss) festgesetzt wird. In diesem östlichen Baufeld sind eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 als Höchstmaß zulässig.

Der nördliche Teil des Plangebiets (WA₃) soll sich ebenfalls in die dörfliche Struktur des angrenzenden Umfeldes einfügen. Hier wird die maximale Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss (II+D; Dachgeschoss kein Vollgeschoss) festgelegt. In diesem nördlichen Bereich sind eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 als Höchstmaß zulässig.

Für die Bestandsflächen der Verkehrspolizei im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes wird die maximale Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse fest-

gelegt, jedoch nur beim Flachdach (III + FD). Bei Satteldach und Walmdach wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss festgesetzt. Hier sind eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 als Höchstmaß zulässig.

Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für WA₁, WA₂ und WA₃ orientieren sich an dem baulichen Bestand der angrenzenden Bebauung und gewährleisten so eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die nähere Umgebung.

4.3. Bauweise , Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO). Ziel der Baugrenzfestsetzung ist die Freihaltung einer Vorgartenzone und eines Mindestgartenanteils. Insgesamt wird im aktuellen Entwurf auf eine aufgelockerte Anordnung der Baukörper Wert gelegt, die den Bauherren eine variable Grundstücksausnutzung ermöglichen soll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, wie im Bestand bereits vorhanden, eine offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO) festgesetzt.

4.4. Äußere Gestaltung

Besonderer Wert wird auf die städtebauliche Gestaltung gelegt. Das allgemeine Wohngebiet (WA) und die Flächen für den Gemeinbedarf werden in vier Bereiche mit unterschiedlichen Gestaltungsfestsetzungen gegliedert:

- a) WA₁: Integration des westlichen und mittleren Teilbereiches in den Bestand sowie Übergang in die Landschaft im Süden, dort zulässig I + D mit Sattel- und Walmdach Dachneigung von 32° - 45°, Kniestock darf maximal 0,50 m betragen
- b) WA₂: mehr gestalterische Freiheit im östlichen Randbereich, dort zulässig I + D bei Sattel- und Walmdach mit Dachneigung 32° - 45°, Kniestock maximal 0,50 m oder II+D bei Flachdach mit Dachneigung max. ≤ 3°, Pultdach

mit Dachneigung 7° - 10°, Zeltdach mit Dachneigung 15° - 25°, bei zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss ist kein Kniestock zulässig
Flachdach, Pultdach und Zeltdach entsprechen der aktuellen Nachfrage im Rahmen anderweitiger Bauleitplanverfahren in Bayreuth. Aufgrund der Siedlungslage sind diese Bauformen dort städtebaulich verträglich und an diesem Standort denkbar. Sie nehmen an diesem Standort lediglich einen geringen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild.

- c) WA₃: dort zulässig II + D bei Sattel- und Walmdach mit Dachneigung 32°-45°, Kniestock maximal 0,50 m
- d) Öffentliche Verwaltung, hier Verkehrspolizei: dort zulässig III + D bei Flachdach mit Dachneigung $\leq 3^\circ$ oder II + D bei Satteldach und Walmdach mit Dachneigung 32° - 45 °

Der ländlich geprägte Charakter des Baugebietes soll im Rahmen der Baugestaltung berücksichtigt werden.

Die Breite aller Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der maßgeblichen jeweiligen Dachlänge betragen, um die Ausbildung größerer Gebäudeteil zu verhindern.

Durch die Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dachformen, Dachneigungen und zum Kniestock soll die Höhenentwicklung im Baugebiet harmonischer gestaltet werden.

Für WA₁ und WA₃ werden die Firstrichtungen festgesetzt. Sie wurden aus dem Bestand abgeleitet und gewährleisten eine städtebauliche Ordnung.

Die Möglichkeiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie sowie zum kosten- und flächensparenden Bauen sind grundsätzlich gegeben und können vom Bauherrn individuell ausgeschöpft werden.

4.5. Verkehrsflächen

Für die geplante Parzellierung des neuen Baugebietes mit ca. 40 Baugrundstücken ist der Bau einer Erschließungsstraße erforderlich. Hier ist ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, um die Aufenthaltsqualität im Wohnquartier zu erhöhen. Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt über das städtische Flurstück 19, Gemarkung Oberkonnersreuth. Aufgrund der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist der Straßenquerschnitt mit 6,00 m geplant. Weiterhin ist eine Anbindung an die landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die offene Landschaft (Naherholungsgebiete) durch befahrbare Feldwege berücksichtigt.

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 200 m bis zum neuen Baugebietszentrum), an der Kreuzung Bahnweg und Oberkonnersreuther Straße.

Ein öffentlicher Fuß- und Radweg im mittleren, westlichen Bereich soll zur Förderung der Nahmobilität und zur Gewährleistung einer hohen Durchlässigkeit des Gebietes dienen.

4.6. Grünflächen

Ein Spielplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist zentral im Plangebiet festgelegt, um eine Mindestausstattung an sozialer Infrastruktur zu sichern und den Bedarf an Spielflächen für Kinder, resultierend aus der Neubebauung, zu decken. Der Spielplatz ist direkt durch die Ringstraße und den westlichen Fuß- und Radweg erschlossen.

4.7. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Dem Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan liegt ein differenziertes Konzept zum ökologischen Ausgleich, unter Anwendung des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, zugrunde.

Die neue Eingriffsfläche beträgt insgesamt ca. 25.000 m², wobei es sich im Bestand um Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild handelt. Die geplante Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,35 ist ein Eingriff mit geringem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Aus der geringen Bedeutung der Eingriffsfläche und der eher geringen Eingriffsschwere ergibt sich ein schlüssiger Kompensationsfaktor von 0,2.

Im Rahmen der Bauleitplanung entsteht folgender flächenmäßiger Ausgleichsbedarf für die neuen Bauflächen und Erschließungsmaßnahmen:

Eingriffsfläche gesamt

(Nettobauland / Erschließung) 25.000 m²

Ermittlung des Gesamtbedarfs an Ausgleichsflächen:

WA (Ausgleichsfaktor 0,2 / Ackerland / GRZ: 0,35) 5.000 m²

Es ist somit ein interner Ausgleich mit einer Flächengröße von 5.000 m² erforderlich, im Plangebiet entsteht jedoch eine Ausgleichsfläche über 5.000 m², die am Siedlungsrand erfolgt und im Bebauungsplanentwurf als Festsetzung aufgenommen wurde. Entlang der Entwässerungsmulde können Teilabschnitte als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden und andere dienen als Vermeidungsmaßnahmen. Die Kosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden gem. §§ 135 a - c BauGB auf die Vorhabenträger (künftige Bauherren) umgelegt.

Zur besseren Eingrünung des Ortsrandes in Abgrenzung zur freien Landschaft ist eine dreireihige Hecke aus einheimischen Wildgehölzen mit *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere) vorgesehen. Der ökologische Wert einer Wildgehölzhecke mit Saumstrukturen als Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten gegenüber einer Baumreihe ist wesentlich höher. Auch aus Schallschutzgründen ist eine Hecke der Baumreihe vorzuziehen, wobei hier nur ein visueller Schallschutz hergestellt wird.

Um das Regenrückhaltebecken sind zwei Baumgruppen aus einheimischen Laubbäumen zu pflanzen.

Für die Ausgleichsfläche werden lockere Baum- und Gehölzstrukturen aus einheimischen Gehölzen und Obstbaumhochstämmen festgelegt.

Da entlang der inneren Erschließung keine Straßenbäume geplant sind, wird zur guten Durchgrünung der Bauflächen die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum bzw. Obstbaum, als Hoch- bzw. Mittelstamm, pro Grundstück festgesetzt.

4.8. Nachrichtliche Übernahmen

Eine Richtfunktrasse wurde nachrichtlich übernommen.

4.9. Flächen für Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird gesammelt und in den bestehenden Kanal der Keuperstraße und anschließend in die Abwasserschiene der Stadt Bayreuth eingeleitet.

Zur Sicherstellung und Verbesserung der Energieversorgung ist ein Transformator-Stationsplatz mit einer Grundfläche von ca. 6 x 5 m nordöstlich des geplanten Spielplatzes festgesetzt.

Für das Baugebiet ist im Südwesten ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Zum Schutz des Ortsbildes sind oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, TV-Kabel usw. unzulässig.

4.10. Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Passive Schallschutzmaßnahmen –

Für das neue Baugebiet wurden umfangreiche schalltechnische Berechnungen und Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden die Geräuscheinwirkungen der östlich angrenzenden Bundesautobahn (BAB) A9 und der westlich gelegenen Bahnlinie Schnabelwaid-Bayreuth auf die geplante Wohnbebauung untersucht.

Es zeigt sich, dass durch die entlang der BAB A9 angeordneten aktiven Lärmschutzmaßnahmen, in Form von $h = 4,5$ m hohen Lärmschutzwällen, an allen Häusern im geplanten Bebauungsgebiet die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) von tagsüber 55 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten werden. Lediglich während der Nachtzeit liegen in Bezug auf die angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) mit Maximalwerten von bis zu rund 50 dB(A) Überschreitungen von rund 3 – 5 dB(A) vor. Der als Grenzwert für Verkehrslärmimmissionen heranzuziehende Wert der 16. BImSchV von nachts 49 dB(A) wird dagegen nahezu durchgehend eingehalten bzw. unterschritten.

Für die Außenbauteile der geplanten Wohnhäuser sind im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungen die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel und der hieraus zuzuordnenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109(89) zu beplanen. Bei der im vorliegenden Fall vergleichsweise günstigen Ausgangssituation sind die Fassaden der geplanten Häuser durchweg in den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109(89) einzustufen. Hieraus folgend ist ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 30$ dB für die Außenbauteile (Wand mit Fenster, Rolladenkasten und Lüftungselemente, Dach etc.) nachzuweisen. Dies ist im Zusammenspiel mit der Fassade in der Regel bereits mit üblichen Fensterkonstruktionen zu erreichen.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für „allgemeine Wohngebiete“ (WA) während der Nachtzeit um ca. 3 – 5 dB(A) sollten wenn möglich, die Fenster schutzbedürftiger Schlafräume und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite platziert werden. Ist dies nicht durchgängig realisierbar, können alternativ hierzu auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

4.11. Planänderungen

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.01.2015 aufgrund der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 21.11.2016 folgendermaßen geändert bzw. angepasst:

- Die Breite der Erschließungsstraße wird auf 6 m verringert.
- Der Privatweg im Norden wird auf 5 m verbreitert.
- Im nördlichen Geltungsbereich wurde das WA₃ ergänzt.
- Der Geltungsbereich wurde im Süden erweitert (auch bei FNP-Änderungsverfahren Nr. 16).
- Ein Wirtschaftsweg im Süden des Plangebiets wurde ergänzt.
- Die Maße für Dachaufbauten entfallen.
- Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.
- „Offener Graben mit Fließrichtung“ wurde in „Entwässerungsmulde“ umbenannt.
- Festsetzungen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wurden festgelegt bzw. geändert.
- Die Zulässigkeiten in allen WA wurden genauer definiert.
- Die Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wurden ergänzt.
- Hecken- und Baumbestand wurden in den Plan mit aufgenommen.
- Die Dachneigungen wurden genauer definiert.
- Die Planzeichen für Verkehrsbegleitgrün, Hauptverkehrsstraße und Grünfläche wurden in den textlichen Festsetzungen ergänzt.
- Die Festsetzungen für die Flächen für den Gemeinbedarf wurden geändert.
- Ein Trafohaus wurde in den Plan aufgenommen.
- Eine Richtfunktrasse wurde nachrichtlich übernommen (auch bei FNP-Änderungsverfahren Nr. 16).

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.01.2015, geändert am 21.11.2016, aufgrund der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 03.05.2017 folgendermaßen angepasst:

- In der Begründung wurde auf Seite 11 die geografische Lage richtig gestellt: Der Bau des Rückhaltebeckens erfolgt im „Südwesten“ des Plangebietes.

- ZD und PD wurden aus der Nutzungsschablone (im oberen rechten Feld) der öffentlichen Verwaltung bei Dreigeschossigkeit - hier: Verkehrspolizei - entfernt, da weiterhin nicht vorgesehen (in der Nutzungsschablone im unteren rechten Feld nur FD bei dreigeschossiger Bauweise vorgesehen).

Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da es sich nur um redaktionelle Klarstellungen handelt.

4.12. Zusammenstellung der Flächen

Fläche Geltungsbereich:	ca. 4,0 ha
Neubauf Flächen insgesamt:	ca. 3,4 ha
Allgemeines Wohngebiet (neu):	ca. 2,2 ha
Erschließungsstraße (neu):	ca. 0,3 ha
Grünflächen mit RBB (neu):	ca. 0,2 ha
Interne Ausgleichsflächen (neu)	ca. 0,5 ha
Rad- und Fußweg (neu):	ca. 0,03 ha
Privatweg (neu):	ca. 0,02 ha
Wirtschaftsweg, geschottert (neu):	ca. 0,07 ha
Bestandsflächen insgesamt:	ca. 0,6 ha
Wohnen, öffentliche Verwaltung:	ca. 0,4 ha
Grünflächen:	ca. 0,05 ha
Verkehrsflächen:	ca. 0,08 ha
Rad- und Fußweg:	ca. 0,03 ha

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Bauleitplänen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durch die verfahrensführende Kommune erforderlich.

Der Umweltbericht als Entscheidungsgrundlage diesbezüglich wird auf Grundlage von § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 2a/ Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

5.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2/15 „Oberkonnersreuther Straße“ umfasst ein ca. 4,0 ha großes Gebiet und wird begrenzt durch:

- die Straßenachse Oberkonnersreuther Straße und A9 im Osten
- die landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden (Fl.Nr. 1 und 51 TF, Gmkg. Oberkonnersreuth)
- die vorhandene Bebauung der Grundstücke im Nordwesten

Fläche Geltungsbereich: **ca. 4,0 ha**

Neubauf Flächen insgesamt: **ca. 3,4 ha**

Allgemeines Wohngebiet (neu): ca. 2,2 ha

Erschließungsstraße (neu): ca. 0,3 ha

Grünflächen mit RBB (neu): ca. 0,2 ha

Interne Ausgleichsflächen (neu) ca. 0,6 ha

Rad- und Fußweg (neu): ca. 0,03 ha

Privatweg (neu): ca. 0,02 ha

Wirtschaftsweg, geschottert (neu): ca. 0,07 ha

Bestandsflächen insgesamt: **ca. 0,6 ha**

Wohnen, öffentliche Verwaltung: ca. 0,4 ha

Grünflächen:	ca. 0,05 ha
Verkehrsflächen:	ca. 0,08 ha
Rad- und Fußweg:	ca. 0,03 ha

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist der Planungsraum mit folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Flächen für die Landwirtschaft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanvorhabens werden folgende Zielvorstellungen der städtebaulichen Planung angestrebt:

- Städtebauliche und funktionale Arrondierung von bereits leistungsfähigen Siedlungseinheiten
- Stärkung des teilweise ländlich geprägten Stadtteils Oberkonnsreuth
- Maßvolle bauliche Verdichtung
- Schaffung von neuem Wohnraum
- Wohnnutzung (WA, § 4 BauNVO)
- Offene Bauweise

5.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter, die in der Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch zu behandeln sind, bestehen diverse Ziele zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung der Umwelt. In den folgenden Kapiteln werden die aus den Fachgesetzen, den Fachplänen sowie sonstigen Planungen und Richtlinien zu entnehmenden allgemeingültigen Ziele des Umweltschutzes dargestellt.

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung sind zu beachten. Die Planung wurde hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter einer Bewertung unterzogen.

Die anhängende Tabelle (siehe Anlage) mit

- der Bestandsaufnahme bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter,
- der Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen und der Prognose bei der Durchführung der Planung einschließlich der Einstufung der Umwelterheblichkeit,
- den geplanten Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen sowie
- den Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

ist Bestandteil dieser Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 2/15 „Oberkonersreuther Straße“.

Die Erheblichkeit der durch die Planung bedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter ist insgesamt als gering einzustufen.

5.2.1. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme, dezidiert nach den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Mensch (Lärm, Erholung), Landschaft, Kultur- und Sachgüter, ist der anhängenden Tabelle zu entnehmen

5.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen. Die Darstellung erfolgt in tabellarischer Form (siehe Anhang).

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiterhin für die Landwirtschaft genutzt, bleibt unbebaut und demnach auch unversiegelt.

5.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Planung sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Im Rahmen der Bauleitplanung entsteht folgender flächenmäßiger Ausgleichsbedarf für die neuen Bauflächen und Erschließungsmaßnahmen:

Eingriffsfläche gesamt

(Nettobauland / Erschließung) 25.000 m²

Ermittlung des Gesamtbedarfs an Ausgleichsflächen:

WA (Ausgleichsfaktor 0,2 / Ackerland / GRZ: 0,35) 5.000 m²

Es ist somit ein interner Ausgleich mit einer Flächengröße von 5.000 m² erforderlich, im Plangebiet entsteht jedoch eine Ausgleichsfläche über 5.000 m², die am Siedlungsrand erfolgt und im Bebauungsplanentwurf als Festsetzung aufgenommen wurde. Entlang der Entwässerungsmulde können Teilabschnitte als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden und andere dienen als Vermeidungsmaßnahmen. Die Kosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden gem. §§ 135 a - c BauGB auf die Vorhabenträger (künftige Bauherren) umgelegt.

Zur besseren Eingrünung des Ortsrandes in Abgrenzung zur freien Landschaft ist eine dreireihige Hecke aus einheimischen Wildgehölzen mit *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere) vorgesehen. Der ökologische Wert einer Wildgehölzhecke mit Saumstrukturen als Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten gegenüber einer Baumreihe ist wesentlich höher. Auch aus Schallschutzgründen ist eine Hecke der Baumreihe vorzuziehen, wobei hier nur ein visueller Schallschutz hergestellt wird.

Um das Regenrückhaltebecken sind zwei Baumgruppen aus einheimischen Laubbäumen zu pflanzen.

Für die Ausgleichsfläche werden lockere Baum- und Gehölzstrukturen aus einheimischen Gehölzen und Obstbaumhochstämmen festgelegt.

Da entlang der inneren Erschließung keine Straßenbäume geplant sind, wird zur guten Durchgrünung der Bauflächen die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum bzw. Obstbaum, als Hoch- bzw. Mittelstamm, pro Grundstück festgesetzt.

5.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ermöglichen grundsätzlich eine Vielzahl verschiedener Nutzungs- und Bebauungsvarianten (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, großzügige Baugrenzen).

5.3. Zusätzliche Angaben

5.3.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung wurde aufgrund von Fachgutachten (mit Relevanz für die zu untersuchenden Schutzgüter) durchgeführt. Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben ergaben sich nicht.

5.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu kontrollieren. Im Zuge dessen sollen vor allem unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 2/15 werden keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Für das Verfahren sollten die bestehenden Instrumente der Umweltüberwachung angewendet werden, da hiermit eine vollständige Umweltüberwachung gewährleistet werden kann. Im Allgemeinen sind diese Instrumente in den Aufgabenzuständigkeiten der Landesbehörden und der städtischen Ämter hinreichend beschrieben und bedürfen der Anwendung sowie Kontrolle durch diese Fachbehörden.

Die Umweltüberwachung und die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen können daher auf der Grundlage bestehender Überwachungspflichten der zuständigen Behörden (Wasserbehörde, Immissionsschutzbehörde, Bodenschutzbehörde, Naturschutzbehörde, Straßenverkehrsbehörde) durchgeführt werden.

5.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das geplante Baugebiet führt zu einer städtebaulichen und funktionalen Arrondierung von bereits vorhandenen leistungsfähigen Siedlungseinheiten in einem Gebiet mit Nahversorgungseinrichtungen und guter Verkehrsanbindung. Die geplante Arrondierung mit Wohnbauflächen führt zu einer Stärkung des teilweise ländlich geprägten Stadtteils Oberkonnersreuth und entspricht zudem den Zielvorstellungen der Stadt Bayreuth gemäß Darstellung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter ist die Durchführung der Bauleitplanung insgesamt von geringer Erheblichkeit für die Umwelt. Ausnahmen bilden hier die Umweltauswirkungen

auf das Schutzgut Boden, da Flächen zum Teil aufgrund von Neubautätigkeiten versiegelt werden (mittlere Erheblichkeit).

6. Hinweise

6.1 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG)). Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

6.2 Telekommunikationsanlagen

Unterirdische Telekommunikationsanlagen (z. B. Deutsche Telekom, Kabel Deutschland) und sonstige unterirdische Leitungen sind zu schützen und zu sichern. Pflanzabstände sind zu beachten.

7. Rechtsgrundlagen

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9.5.2016 (GVBl. S. 89)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl S. 458)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. BGBl. I S. 3753), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)

Stadtplanungsamt:

**Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 16 „Bereich Oberkonnersreuther Straße“
 und Bebauungsplanverfahren Nr. 2/15 "Oberkonnersreuther Straße"**

Anlage zum Umweltbericht - Beurteilung der Umweltauswirkungen (Tabelle)

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umwelterheblichkeit				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- maßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptkarbonathorizont des Oberen Blasensandsteins (Tonstein rot, Sandstein) bzw. Coburger Sandstein • Landwirtschaftliche Nutzung: Ackerfläche • Vorhandene Standortflächen für Feuerwehr und Polizei sowie ein Wohnhaus an der Oberkonnersreuther Straße • Von Nord nach Süd ansteigendes Gelände 	<ul style="list-style-type: none"> • Zur aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung erhöht sich die Versiegelung und Bodenverdichtung. (mittlere Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenversiegelung mit gebietstypisch für WA umliegender GRZ 0,35 • (mittlere Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • (mittlere Erheblichkeit) 	mittlere Erheblichkeit	<p>Voraussichtlicher Ausgleichsbedarf: 0,5 ha</p> <p>Umsetzung der internen Vermeidungs – und Ausgleichsmaßnahmen</p>	<p>Festsetzungen zur Begrenzung der Eingriffsintensität GRZ : 0,35; GFZ: 0.6 oder 0.7 (Feuerwehr und Polizei GRZ: 0,6, GFZ: 1.2)</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Durch das Plangebiet verläuft kein Oberflächengewässer 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine erhebliche Verschmutzung von oberflächennahem Grundwasser und Niederschlagswasser zu erwarten • (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des Grundwasserspiegels (verringerte Grundwasserneubildungsrate durch geringeren Anteil versickernden Regenwassers, hingegen Erhöhung des Niederschlagsabflusses • (mittlere Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine erhebliche Grundwassergefährdung durch Verschmutzung von Oberflächen- und Grundwasser zu erwarten • (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	<p>Dezentrales Versickerungskonzept zur Regenrückhaltung (Entwässerungsmulde, Retentionsfläche)</p>	<p>Planung, Ausführung und Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durch Tiefbauamt und Stadtgartenamt</p>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen (A 9) 	<ul style="list-style-type: none"> • erhöhte Luftverschmutzung durch die Bautätigkeit • (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Siedlungsabrundung führt zu einer vergleichsweise geringen Beeinträchtigung der klimatischen Ausgleichsfunktion für den Stadtteil Oberkonnersreuth • (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • Von einer wesentlichen Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse ist nicht auszugehen • (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	<p>Schutz, Pflege und Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen (insbesondere interne Ausgleichsmaßnahme)</p>	<p>insbesondere für interne Ausgleichsfläche</p>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensräume für besonders schützenswerte Arten sind für diese Fläche nicht bekannt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen • (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • wie vor • (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • wie vor • (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	<p>Ersatzmaßnahmen durch Planung und Anlage neuer Grünstrukturen (Grünplanung), insbesondere grünordnerischer Siedlungsabschluss</p>	<p>Planung Umsetzung und Pflege, insbesondere für interne Ausgleichsfläche durch Stadt Bayreuth</p>

Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> Die als Ackerland landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche besitzt momentan keine Erholungsfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> Störung durch Bautätigkeit (Lärm und Staub) (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche hatte vorher keine Erholungsfunktion (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	Grünplanung, insbesondere grünordnerischer Siedlungsabschluss	
Mensch (Lärmimmissionen)	<ul style="list-style-type: none"> Im Zuge des Ausbaus der BAB 9 sind bereits weitreichende Lärmschutzmaßnahmen erfolgt 	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhte Lärmentwicklung durch Bautätigkeiten (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Immissionsschutz durch Anordnung und Höhenentwicklung der Baukörper (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Mit einem wesentlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens ist nicht zu rechnen (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Es handelt sich um eine Siedlungsarrondierung, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt nicht 	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Umgebung durch Baufahrzeuge und Erdbewegungen (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung der vorhandenen Begrünung, Ergänzung des Siedlungsrandes durch Anpflanzung einer artenreichen ortstypischen Heckenstruktur (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung der Wohnumfeldqualität durch Spiel- und Grünflächen sowie Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	Festsetzungen zur Grünordnung	
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Auf Kultur- und Sachgüter auch in der näheren Umgebung werden keine Beeinträchtigungen ausgelöst 	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen und eventuell auch der Zugänglichkeit während der Bauphase (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Arrondierung der Ortsrandbebauung (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	Erhalt des dörflichen Gebietscharakters durch die maßvolle Erweiterung der Siedlungsflächen sowie eine ausreichende Erschließung der Hofstelle durch landwirtschaftliche Wege	

Stadtplanungsamt: