

## **Bebauungsplan Nr. 4/12 "Lerchenbühl"**

### **BEGRÜNDUNG**

**Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth**

**Plandatum: 17.10.2013**

#### **1. Zur Planaufstellung**

##### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke am Siedlungsrand Saas, Lerchenbühl sollen für eine Siedlungserweiterung erschlossen werden, die städtebaulich zu einer Arrondierung der dort bereits vorhandenen Wohnbauflächen führt. Diese Wohnbauflächenentwicklung entspricht den Darstellungen und Zielvorstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan.

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 3368 der Gemarkung Bayreuth zwischen Lerchenbühlschule, Sportplatz und Tennisanlage wurde zur städtebaulichen Entwicklung von der Stadt Bayreuth erworben. Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche soll für die Errichtung von bis zu 16 Wohnhäusern erschlossen werden. Fragen des Immissionsschutzes wurden im Vorfeld gutachterlich geprüft. Bei drei schalltechnischen Untersuchungen wurden sowohl die umliegenden Vereinssportanlagen, als auch das nahe gelegene Tierheim berücksichtigt. Die in den schalltechnischen Berichten der IBAS mbH ausgewiesenen Messwerte und Berechnungen ergeben, dass eine Wohnnutzung immissionsschutzrechtlich möglich ist. Die Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen am Tierheim Bayreuth ist vorgesehen und mit dem Grundstückseigentümer sowie Betreiber abgestimmt.

An der Straße „Lerchenbühl“, zwischen den Ortsteilen Saas und Glocke gelegen, soll die geplante Siedlungserweiterung städtebaulich zu einer Arrondierung und Optimierung der vorhandenen Infrastruktur führen und zur Deckung der anhaltenden, gesteigerten Nachfrage nach Bauland für junge Familien zu günstigen Grundstückspreisen beitragen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Lerchenbühlschule, die Sportplätze des BSC Saas und das Tennisheim Lerchenbühl. In diesem Zusammenhang ist auch das jährlich stattfindende Saaser Waldfest zu nennen, so dass den Siedlern hier gute soziale Voraussetzungen für die Neueingliederung gegeben sind.

Das neue Baugebiet liegt ca. 3 km von der Innenstadt entfernt und ist bereits durch den ÖPNV (Haltestelle „Glockenstraße“ an der Ludwig-Thoma-Straße) erschlossen. Die weitere Optimierung der ÖPNV-Anbindung des Baugebietes im Busnetz der Stadt Bayreuth ist denkbar. Eine gute Anbindung an das Fuß-

und Radwegenetz ist ebenfalls gegeben. In unmittelbarer Umgebung befinden sich der Erholungsraum rund um den Buchstein sowie zahlreiche Wanderwege.

Mehrere Nahversorgungsbereiche befinden sich in fußläufiger Entfernung von 500m bis 1000m.

Ausreichender Immissionsschutz durch Begrünung im Planungsbereich wurde bei der Entwurfsgestaltung berücksichtigt. Eine ökologische Vernetzung des neuen Baugebietes mit der naturräumlichen Umgebung wird angestrebt. Biotope und Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Naturräumliche Besonderheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht bekannt. Neben Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet ist der ökologische Ausgleich durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen der Flurstücksnummern 156/2 und TF 156, der Gmkg. Thiergarten vorgesehen (Ökokonto).

## **1.2 Vorhandene Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth stellt hier Wohnbaufläche dar. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht bisher nicht. Das Plangebiet liegt gem. § 35 BauGB im Außenbereich.

## **1.3 Topographie und Baubestand**

Nach der „Geologischen Karte“ von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, ist im Plangebiet mittlerer Burgsandstein vorherrschend. Das Baugebiet befindet sich am Fuße des Buchsteins in von Südwesten nach Nordosten abfallend geneigter Lage (375 m NN bis 368 m NN).

# **2 Planung**

## **2.1 Kenndaten der Planung**

Größe des Geltungsbereiches:	1.62 ha
Erschließungsstraße (verkehrsberuhigter Bereich):	1.460 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	2.340 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radwegeerschließung:	870 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche:	9.650 m <sup>2</sup>
Wohnbaugrundstücke:	ca. 16
Ausgleichsflächen (extern) gesamt:	4 942 m <sup>2</sup>

## **2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- einen öffentlichen Rad- und Fußweg im Nordosten und Osten,
- landwirtschaftliche Nutzfläche (Flurstücksnr. 3367) im Nordwesten,
- die Privatgrundstücke Flurstücksnr. 3370 und 3371/1 im Südwesten,
- die Straße „Lerchenbühl“ und den Sportplatz des BSC Saas im Südosten.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flurstücksnummern (TF = Teilfläche): 3368, 3366 TF, 1710, 1709/11, 1714 TF, 3376 TF, 4244/1 TF, 3451/3 TF, 1712 TF.

## 2.3 Verfahren

- 19.12.2012 Aufstellungsbeschluss Stadtrat gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
- 25.02.- 25.03.2013 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
- 27.11.2013 Zustimmung des Stadtrates zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- 07.01.-07.02.2014 Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- 30.04.2014 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4/12 „Lerchenbühl“ gem. § 10 Abs. 1 Bau GB durch den Stadtrat der Stadt Bayreuth.

## 3. Planinhalt

### 3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

Das Wohnbaugebiet des Planbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)

Die ein- bis zweigeschossige Bauweise soll sich hinsichtlich ihrer Gestaltung in die benachbarten Siedlungsbereiche einfügen, wobei die Topographie bei den Festsetzungen besondere Berücksichtigung gefunden hat. Geländeänderungen sollen nicht mehr als zwei Meter betragen und dienen vornehmlich der technischen Realisierbarkeit eines Anschlusses der Dachflächen-Regenwasserabführung in den Kanalanschluss der Erschließungsstraße.

- Es gilt die offene Bauweise.
- Zulässige GRZ im WA: 0,35
- Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse: I + D
- Traufhöhe als Höchstmaß 5,50 m talseits

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO). Durch Gliederung und Anordnung der Baukörper sollen nach Möglichkeit alle Maßnahmen zur Energieeinsparung bei kosten- und flächensparender Bauweise ausgeschöpft werden. Sofern im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, kann demzufolge zwischen einer giebel- oder traufständigen Bebauung gewählt werden.

Durch verminderte Flächeninanspruchnahme, Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten und eine sinnvolle Energienutzung wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung angestrebt. Maßnahmen zur Dachbegrünung und Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

Es wird festgesetzt, dass Art. 6 BayBO Anwendung findet.

### **3.1.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)**

Der Ortsrand ist in ortsüblicher Bauweise zu gestalten.  
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die zulässige Dachneigung beträgt 35°+/- 3°.

Ein Kniestock von 0,50m ist zulässig.

Als zulässige Dachformen werden Satteldach (SD) und Walmdach (WD) festgesetzt.

### **3.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 12; § 9 Abs. 6 BauGB)**

Für die geplante Parzellierung des Baugebietes mit 16 Wohngebäuden ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. Die öffentliche Verkehrsfläche soll als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgebaut werden (Ausbaubreite 6 m), mit Einmündung in einen neu zu bauenden Kreisverkehr im Knotenpunkt Glockenstraße – Lange Zeile - Lerchenbühl. Darüber hinaus erfolgt eine Anbindung an die vorhandene Fußwegerschließung in der Glockenstraße, sowie an den vorhandenen Fuß- und Radweg zwischen der östlichen Seite des Baugebietes und den Tennisanlagen.

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes ist durch das vorhandene Versorgungsnetz der BEW gewährleistet. Der Anschluss der Bauflächen an die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen ist gesichert.

### **3.4 Textliche Festsetzungen der Grünordnung und Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und §9 Abs. 6 BauGB)**

Das ökologische Verbundsystem soll gefördert und durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ergänzt werden.

Auf den Grundstücksflächen entlang des nordöstlich und östlich angrenzenden Fuß- und Radweges werden Baumpflanzungen als Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Entlang des Verkehrsgrüns zwischen geplantem Geh- und Radweg im Süden und der Straße „Lerchenbühl“ werden ebenfalls Baumpflanzungen, als Vermeidungsmaßnahmen und zur Vorsorge vor möglichen Lichtimmissionen aufgrund des Flutlichtbetriebes vom südl. gelegenen Sportplatz, festgesetzt.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist standortgerechtes, sortenechtes Pflanzenmaterial zu bevorzugen.

Im übrigen Plangebiet sollen vorzugsweise Pflanzen verwendet werden, die beispielhaft in den textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung aufgelistet werden. Im Bereich der Verkehrsflächen (innerhalb des Baugebietes können z.B. kleinkronige Laubbäume verwendet werden.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Einleitung**

Der Umweltbericht (Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht auch den Anforderungen des UVPG.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da die nach UVPG, Anlage 1 Nr. 18 angeführten Schwellenwerte nicht erreicht werden.

#### **4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes**

Die zur Zeit als Ackerland genutzten landwirtschaftlichen Flächen sollen künftig einer Bebauung zugeführt werden. Das Baugebiet stellt eine Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung dar.

Durch den Bau einer ringförmigen Anliegerstraße kann das neue Wohngebiet mittels einer neuen Kreisverkehrsanlage an das vorhandene Straßennetz angeschlossen werden. Im näheren Umfeld befinden sich die Lerchenbühlschule, das Tennisheim Lerchenbühl und weitere Sportanlagen des BSC Saas Bayreuth. Die Ziele einer grünordnerisch verträglichen Einbindung des Plangebietes in die naturräumliche Umgebung werden beachtet.

#### **4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier die Immissionsschutzgesetzgebung zu berücksichtigen. Die im neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth dargestellte Wohnbaufläche wurde hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Mensch (Lärm, Erholung), Landschaft, Kultur- und Sachgüter einer Bewertung unterzogen. Die Eignung der Flächen zur Wohnbaulandentwicklung ist

aufgrund der Einordnung des Planbereiches als „Acker“, mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild, gegeben.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist:

= sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

#### **4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle im Anhang)**

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

Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, Wechselwirkungen und geplanten Maßnahmen erfolgt in tabellarischer Form (s. Tabelle im Anhang).

#### **4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die durch den Bebauungsplan betroffenen Flächen würden weiter als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ (Acker- und Grünland), mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, bestehen.

#### **4.4 Ausgleich**

Dem Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan liegt ein differenziertes Konzept zum 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. 13.918 m<sup>2</sup>, wobei es sich um Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild handelt. Die geplante Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,35 ist ein Eingriff mit mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Aus der geringen Bedeutung der Eingriffsfläche und der mittleren Eingriffsschwere ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,35.

Auf den Grundstücksflächen entlang des nordöstlich und östlich angrenzenden Fuß- und Radweges und im südlichen Geltungsbereich sind Baumpflanzungen als Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Aufgrund dieser Vermeidungsmaßnahmen ist der vorgenannte reduzierte Kompensationsfaktor von 0,35 anzuwenden.

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

Grundstück mit Flurstücksnr. 3368	Fläche:	13 918 m <sup>2</sup>
Grundstücke mit Flurstücksnr. 3451/3, 1719/11	Fläche:	202 m <sup>2</sup>

Ermittlung des Gesamtbedarfs an Ausgleichsflächen:		
WA (Ausgleichsfaktor 0.35 / Ackerland / GRZ: 0.35)		4.942 m <sup>2</sup>

Im Rahmen der Bauleitplanung entsteht somit ein Ausgleichbedarf für die neuen Bauflächen und Erschließungsmaßnahmen von 4.942 m<sup>2</sup>, der vollständig auf externen Ausgleichsflächen der Flurstücksnummern (TF = Teilfläche) 156 TF und 156/2 der Gmkg. Thiergarten, aus dem Ökokonto der Stadt Bayreuth, realisiert wird. Dort erfolgt eine Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland.

Die Veräußerung der städteigenen Grundstücksflächen erfolgt durch das Grundstücksamt der Stadt Bayreuth. Die Ausgleichsmaßnahmen (hier: 4144 m<sup>2</sup> = 84% des Gesamtausgleichbedarfes) für die neuen Wohnbauflächen werden über den Kaufpreis für die Baugrundstücke abgewickelt.

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen (hier: 798 m<sup>2</sup> = 16% des Gesamtausgleichbedarfes) resultierend aus Erschließungsmaßnahmen werden im Zuge der Erschließungskosten abgerechnet.

#### **4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Es wurden verschiedene Planungs- und Erschließungsvarianten, insbesondere zur Anbindung der neuen Erschließungsstraße an das bestehende Straßennetz, untersucht. Diese waren unter der Berücksichtigung von Topographie, vorhandener Versorgungsleitungen, Verkehrssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Aspekten des Immissionsschutzes zu beurteilen.

#### **4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Siedlungsentwicklung für das neue Baugebiet Lerchenbühl sieht eine kosten- und flächensparende Erschließung vor und dient der Schaffung von preisgünstigen, familiengerechten Wohnformen. Die immissionschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung wurden gutachterlich geprüft und die Ergebnisse bzw. Maßnahmen des aktiven Schallschutzes planerisch berücksichtigt.

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sind keine Besonderheiten bekannt und kartiert. Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung wurden im Hinblick auf die Veränderung der unter 4.1.2 beschriebenen Schutzgüter im Wesentlichen einer geringen Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

Durch eine ortstypische Einbindung der Baugestaltung sowie grünordnender Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsrandes wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

#### **4.7 Immissionsgutachten**

Zur Untersuchung der Schallimmissionen, durch die vorhandenen Sportanlagen und das im Umfeld angesiedelte Tierheim, liegen folgende schalltechnische Berichte (IBAS mbH) vor:

- 11.5693/1 vom 20.10.2011,
- 11.5693/2 vom 16.12.2011,
- 11.5693/3 vom 14.03.2012 (mit Aktenvermerk vom 05.12.2013).

## 5. Auswirkungen der Planung

Die Kosten zur Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 135a BauGB auf die künftigen Bauherren / Grundstückseigentümer umgelegt.

### 5.1 Erschließungskosten

Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff. BauGB sowie Kanalanschlussbeiträge nach Art. 5 KAG werden durch die Stadt Bayreuth erhoben und auf die künftigen Bauherren / Grundstückseigentümer umgelegt.

## 6. Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz 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 Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl S. 174),

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1510)

**Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl S. 174, 181)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Stadtplanungsamt