

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 5/95 c TB 4a "Siedlung Hohlmühle - Ökologische Ausgleichsfläche" (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5/95 c TB 4)

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

Der Planbereich liegt angrenzend an die Tappertniederung, einem wichtigen Grünzug mit wertvollen Feuchtbiotopen und Gehölzbeständen.

Die interne ökologische Ausgleichsfläche ist der bereits vorhandenen Bebauung mit 62 Siedlungshäusern zugeordnet und ist auch für den Luftaustausch im Stadtgebiet von Bedeutung.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den südlich gelegenen Bauplätzen sind bei mehreren Grundstücken Grenzüberbauungen festgestellt worden. Außerdem wird das Grundstück nordwestlich der Bauplätze teilweise als Kinderspiel- bzw. Bolzplatz genutzt. Offensichtlich ist bei den Bewohnern des Baugebietes mehr Bedarf an nutzbaren Grünflächen entstanden.

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 3 BauGB besteht somit ein Planerfordernis, die privaten und öffentlichen Freiflächen neu zu ordnen. Die gem. § 1a BauGB erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen können daher nicht mehr vollständig im Baugebiet nachgewiesen werden. Es muss zusätzlich ein externer Ausgleich auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 156 der Gemarkung Thiergarten erfolgen. Diese Maßnahme dient der Zielsetzung einer –gesetzlich geforderten – ökologischen Qualitätssicherung der Ausgleichsfläche und erfolgt in Abstimmung mit der Hohlmühle Bayreuth GmbH. Sämtliche Anrainer, für die

ein Flächenerwerb überhaupt in Frage kommt, wurden hinsichtlich ihrer Kaufabsichten von der Hohlmühle Bayreuth GmbH schriftlich befragt. Bis auf eine Ausnahme haben alle Befragten ihre Kaufbereitschaft gegenüber dem Geschäftsführer der Hohlmühle Bayreuth GmbH bereits bekundet.

1.2. Vorhandene Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan vom 23.05.2009 werden die Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt mit naturräumlichen Bezügen zum Landschaftsschutzgebiet und sind bereits Bestandteil des Vorrangraumes "A" für Ausgleichsflächen.

Verbindliche Bauleitplanung

Die Grundstücke mit Flst.-Nr. 251, 250/14, 249, 248 und 236/13 der Gemarkung Oberkonnersreuth liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5/95c "Siedlung Hohlmühle" Teilbereich 4, Inkrafttreten am 04.02.2005. Der Bebauungsplan setzt für diese Fläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

1.3 Topographie und Baubestand

Der Planbereich umfasst nur Öffentliche Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Zwischen Hohlmühlallee (367 m ü NN) und der Tappertae (355 m ü NN) besteht ein Höhenunterschied von ca. 12 Metern.

2. Planung

2.1 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich:	ca.	14.470	m²
Öffentliches Grün:	ca.	4.130	m ²

Interne Ausgleichsfläche A I:	ca.	9.400	m ²
Grünfläche (privat):	ca.	740	m ²
R+F:	ca.	200	m ²
Externe Ausgleichsfläche A II:	ca.	5.020	m²

2.2 Geltungsbereich

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5/95 c TB 4a (TF = Teilfläche): 88/11 TF, 236/13 TF, 248, 249, 250/14, 251, 251/248 TF der Gemarkung Oberkonnersreuth und 156 TF der Gemarkung Thiergarten.

2.3 Verfahren

25.09.2013	Beschluss des Stadtrates zur Durchführung eines Bebauungsplan - Änderungsverfahrens gem. § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren
31.10.2013	Bekanntmachung des Beschlusses (§ 13 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Bayreuth
11. November bis einschließlich 12. Dezember 2013	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
26.03.2014	Änderungs- und Satzungsbeschluss durch den Stadtrat (§ 10 BauGB)
25.04.2014	Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)

3. Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art im Bereich der Grünflächen ist unzulässig.

3.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen deshalb vor, dass Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung sowie Betonierung nicht zulässig sind.

3.3 Grünflächen und Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauBG)

Bei der Übertragung von öffentlichen Flächen an die Stadt Bayreuth durch die Hohlmühle Bayreuth GmbH sind entlang der privaten Grundstücksgrenzen Grenzüberbauungen festgestellt worden. Außerdem wird ein Teil der öffentlichen Ausgleichsfläche von den Anwohnern als Kinderspiel- bzw. Bolzplatz genutzt. Die Flächen sind jedoch bereits als ökologische Ausgleichsfläche für das Baugebiet aufgewertet worden. Sämtliche Anwohner, die von der Grenzregelung betroffen sind, wurden von der Hohlmühle Bayreuth GmbH schriftlich befragt. Dabei wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Stadtverwaltung ein Konzept erarbeitet, dessen Umsetzung schriftlich und mündlich mit den 10 betroffenen Grundstückseigentümern folgendermaßen erörtert wurde: Um die Nutzung der nördlich gelegenen Fläche für alle Anlieger als Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche nutzbar zu machen, soll eine Umwidmung durchgeführt werden. Direkt an den Bauparzellen anliegend, soll ein Streifen mit einer Tiefe von 2,50 m herausgemessen und an den jeweiligen Anlieger verkauft werden. Im Anschluss daran wird die erworbene Teilfläche

als private Grünfläche umgewidmet. Die verbleibende Restfläche auf dem Flurstück Nr. 251 mit einer Größe von ca. 4.130 m² soll in öffentliche Grünfläche umgewandelt und als allgemein nutzbare öffentliche Grünfläche genutzt werden (intensivere Nutzung möglich). Der ökologische Ausgleichsbedarf, der durch diese Umwidmung entsteht (Reduzierung der bisher festgesetzten internen Ausgleichsfläche), soll außerhalb des Baugebietes in der Gemarkung Thiergarten erfüllt werden.

Die zwischen den Anwohnern, den zuständigen Behörden der Stadt Bayreuth und der Hohlmühle Bayreuth GmbH in die Wege geleitete Vereinbarung hat zu einer Neuordnung von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie zu einer Neuregelung der gesetzlich erforderlichen Ausgleichsflächen geführt. Es ist geplant, die bisher festgesetzte interne Ausgleichsfläche auf den Flurstücken Nr. 248, 249 und 251 um jeweils 2,50 m breite private Grünstreifen, die hinsichtlich der Nutzung den insgesamt zehn betroffenen Grundstückseigentümern zuzuordnen sind, sowie um eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 251/248, die ebenfalls "privatisiert" worden ist, zu reduzieren. Außerdem soll das Flurstück Nr. 251 als intensiver nutzbare, öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Dadurch ergibt sich – zusätzlich zur verbleibenden internen Ausgleichsfläche A I von 9.403 m² – ein externer Ausgleichsflächenbedarf A II von 5.019 m², der in Thiergarten, Flurstück Nr. 156 (Teilfläche) nachzuweisen ist. Dort soll im Bereich der Tappertaue eine Umwandlung von Ackerfläche in artenreiches extensiv genutztes Grünland erfolgen (Ökokonto der Stadt Bayreuth).

4. Ausgleich

Für den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 5/95c TB 4 und TB 5 wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Neuberechnung des Ausgleichsbedarfs erstellt. Das Flurstück Nr. 251 mit einer Fläche von 4.127 m² ist von der gesamt ermittelten Eingriffsfläche abziehen. Zusätzlich zur verbleibenden internen Ausgleichsfläche auf den Flurstücken Nr. 250/14, 248, 249, 236/13 (Teilfläche) mit einer Flächengröße von 9.403 m² entsteht ein externer Ausgleichsflächenbedarf mit einer Flächengröße von 5.019 m², der auf dem Flurstück Nr. 156 (Teilfläche) Gemarkung Thiergarten aufgewertet werden soll.

Neuberechnung des Ausgleichsbedarfs für den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 5/95 c TB 4 einschließlich TB 5 :

Berechnung des Eingriffs	Fläche	Kompensationsfaktor bei geringem Nutzungsgrad	Eingriffsflächenwert
Gesamtfläche Geltungsbereich	85 723 m ²		
Abzüglich der neuen öffentlichen Grünfläche (Flurstück 251), vormals TF der internen Ausgleichsfläche	4 127 m ²		
Abzüglich der öffentlichen Grünflächen (Bestand)	11 189 m ²		
Verbleibende Eingriffsfläche	70 407 m ²	0,3	21 122 m ²
Davon Kategorie 1 als bestehendes Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft 1)	70 407 m ²	Faktor 0,3 wegen umfassender Vermeidungsmaßnahmen	21 122 m ²

1) Die vorhandenen Flächen mittlerer Bedeutung mit einer Fläche von 1500 m² liegen nicht in der Eingriffsfläche, sondern werden in die neuen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs einbezogen.

Zugeordnete ökologische Ausgleichsflächenbilanz einschließlich der geplanten ökologischen Aufwertung:

Lage (Flurstück-Nr.)	Ziel	Fläche	Ausgleichsflächenwert
Interne Ökologische Ausgleichsfläche (Flurstücke 250/14, 248, 249, 236/13 TF)	Keine Änderung der bestehenden Festsetzungen	9 403 m ²	9403 m ²
Externe ökologische Ausgleichsfläche <u>neu</u> , Flurstück 156 (TF) Gemarkung Thiergarten ("Schlossrangen")	Umwandlung der Ackerfläche in artenreiches, extensiv genutztes Grünland	5 019 m ² (Aufwertung um eine Stufe)	5019 m ²
Externe ökologische Ausgleichsfläche (<u>Bestand</u>) Flurstück Nr. 72 Gemarkung Thiergarten	Extensivierung des Grünlandes, Pufferflächen im Umfeld von Feuchtbiotopen, ergänzende Gehölzpflanzungen	6700 m ² (Aufwertung um eine Stufe)	6700 m ²
Summe			21 122 m ²

5. Auswirkungen der Planung

Es ist geplant, dass die Hohlmühle Bayreuth GmbH die 2,50 m breiten Flächenstreifen an die jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer anteilig veräußert (insgesamt ca. 740 m² "private Grünfläche"). Zusätzlich wird der Hohlmühle Bayreuth GmbH als Eingriffsverursacher die Aufwertung einer ex-

ternen Ausgleichsfläche (ca. 5.020 m²) zugeordnet. Die Umwandlung der Ackerfläche in artenreiches, extensiv genutztes Grünland (Flurstück Nr. 156 TF der Gemarkung Thiergarten) wird nach der Kostenerstattungssatzung der Stadt Bayreuth verrechnet. Der Stadt Bayreuth entstehen dadurch keine weiteren Kosten.

6. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 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 Art. 3 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013, 174

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),

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

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)

Stadtplanungsamt: