

Erläuterungsbericht

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 37

"Gartenland Oschenberg"

und

Begründung

des Grünordnungsplans Nr. 16/73

"Oschenberg"

1. Erfordernis der Planaufstellung
- 1.1 Veranlassung und Verfahrenshinweise

Schon seit dem Beschluß des Gemeinderates Laineck am 16.09.1966 besteht der Wunsch nach Steuerung der baulichen Entwicklung am Oschenberg. Ursprünglich sollte ein Wochenendhausgebiet entstehen, jedoch ohne Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Nach der Eingemeindung von Laineck beschloß der Stadtrat am 27.06.1973 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 16/73 "Oschenberg".

Der vom Gartenarchitekten R. Häring erstellte Vorentwurf wurde mehrfach im Bauausschuß in den Jahren 1976/77 diskutiert; eine endgültige Planfertigstellung kam nicht zustande, da Herr Häring Ende 1977 verstarb.

Ab Oktober 1984 wurde Kontakt mit dem Landschaftsarchitekten H. Wunde aufgenommen, um den "Häring-Plan" überarbeiten zu lassen = Sicherung und Erhaltung der landschaftsprägenden Wald-, Obstgarten- und Freiflächen sowie geplanter Wegfall des Wochenendhausgebietes (SW). Der Vorentwurf wurde am 13.12.1984 abgegeben; dieser Entwurf wurde aber nie im Bauausschuß oder Stadtrat behandelt, sondern nur als Grundlage für Gartenhausgenehmigungen (18 m² umbaute und 25 m² überdachte Fläche; Parzellengröße mind. 1 250 m²) verwendet.

Erst im Zusammenhang mit der geplanten Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes "Steinachtal mit Oschenberg" durch den Bezirk Oberfranken, wurde am 11.04.1994 im Bauausschuß beschlossen, eine die Gesamtsituation am Oschenberg ordnende Bauleitplanung für ein Gartenhausgebiet in Angriff zu nehmen.

Der daraufhin vom Landschaftsarchitekten Wunde gefertigte Grünordnungsplan-Entwurf "Oschenberg" wurde am 30.01.1996 bei der Stadt Bayreuth abgeliefert.

Im Stadtrat am 24.04.1996 (Gutachten Bauausschuß vom 16.04.1996) wurde dann das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 37 "Gartenland Oschenberg" eingeleitet und dem Planentwurf vom 13.02.1996 zugestimmt. In der gleichen Sitzung wurde auch der Umbenennung in "Grünordnungsplan-Entwurf Oschenberg" und der Vergrößerung des Geltungsbereiches im Nordwesten zugestimmt sowie die Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für beide Bauleitplanverfahren mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.05. bis einschl. 10.06.1996 durchgeführt. Die dabei in großer Anzahl eingegangenen Äußerungen führten verschiedentlich zu Planänderungen, die aber am Grundkonzept anknüpften.

Über die Behandlung der Äußerungen wurde im Bauausschuß am 19.11.1996 beraten und dem Stadtrat die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB empfohlen.

Nachdem verschiedene Eigentümer von Grundstücken am Oschenberg nach diesem Termin weitere Einwände vorbrachten, wurde die Abwägung diesbezüglich vertieft und erweitert.

Am 25.06.1997 wurde im Stadtrat beschlossen, den Flächennutzungsplan-Änderungsentwurf Nr. 37 vom 13.02.1996, geändert am 15.10.1996 und den Grünordnungsplan-Entwurf Nr. 16/73 (Teil 1 und 2) vom 25.10.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Träger öffentlicher Belange am Parallelverfahren zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 28.07. bis einschl. 28.08.1997 durchgeführt. In diesem Zeitraum gingen wieder viele Anregungen ein, die größtenteils Berücksichtigung finden konnten.

Im Stadtrat am 28.04.1999 (Gutachten Bauausschuß vom 20.04.1999) wurde über die Behandlung der Anregungen beraten und die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen; dabei können Anregungen nur zu den geänderten Teilen der Planung vorgebracht werden. Die von den Änderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange sollen benachrichtigt werden.

1.2 Planunterlagen, Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Laineck im Katasterbereich

NO 87-2, Blatt 5

NO 87-3, Blätter 1, 2 und 7

NO 88-2, Blätter 19, 20, 24 und 25

NO 88-3, Blätter 21 und 22

- a) Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungsentwurfes Nr. 37 umfaßt eine Gesamtfläche von rd. 97 ha (wobei die im Vergleich zum Flächennutzungsplan von 1978 unverändert gebliebenen Waldflächen und Flächen für Landwirtschaft nicht zum Geltungsbereich gehören) und beinhaltet die Flächen östlich der alten Heerstraße, nördlich der Staatsstraße 2181 bis zur Stadtgrenze, an der Stadtgrenze nach Norden, in Richtung Nordwesten zum Sendeturm, dort wieder in Richtung Westen und an der Waldkante nach Norden bis zur Stadtgrenze, dieser folgend nach Westen bis zur Staatsstraße 2163, an dieser entlang nach Südwesten bis zur alten Heerstraße.

Er umfaßt folgende Flurnummern der Gemarkung Laineck

(TF = Teilfläche):

519, 519/3, 520, 521, 522, 523, 523/3, 523/4, 523/5, 524, 524/1, 524/2, 527 TF, 533, 534, 535 TF, 566 TF, 572, 573, 574, 574/1, 574/2, 574/3, 575, 576, 577, 578, 578/1, 578/3, 579, 579/1, 579/2, 579/3, 579/4, 579/5, 579/6, 580, 580/1, 580/2, 580/3, 580/4, 580/5, 581 TF, 582, 583, 586 TF, 590 TF, 590/2 TF, 590/3, 590/4, 590/5, 590/6, 591, 591/1, 591/2, 595, 596 TF, 597, 597/1, 597/2, 597/3, 598 TF, 600, 601, 601/1, 601/2, 601/3, 602, 604, 605, 606, 607, 607/2, 607/3, 607/4, 607/5, 608, 609, 610, 610/1, 610/2, 610/3, 611, 611/1, 613/1, 614, 614/2, 614/3, 614/4, 614/7, 615, 616, 616/2, 617, 618, 619, 619/1, 619/2, 619/3, 620, 620/2, 621, 622/2, 623, 624, 624/2, 625, 625/2, 626, 626/2, 626/3, 626/4, 626/5, 626/6, 627/7, 626/8, 627, 627/1, 627/2, 627/3, 628, 629/1, 631, 632, 634, 634/4, 635, 636, 636/2, 637, 638, 638/2, 638/3, 638/4, 639, 640, 640/2, 640/3, 641, 642, 644, 644/1, 644/2, 644/3, 644/4, 644/5, 645, 646, 646/2, 647, 648, 649, 649/1, 651, 651/1, 651/2, 651/3, 651/4, 652, 653, 654, 654/1, 654/2, 654/3, 654/4, 655, 655/1, 655/2, 656, 657, 657/1, 657/2, 657/3, 658, 658/1, 659, 659/1, 659/2, 660, 661, 662, 663, 664, 664/2, 664/3, 664/4, 664/5, 664/6, 664/7, 664/8, 664/9, 664/10, 664/11, 664/12, 664/13, 664/14, 664/15, 664/16, 664/17, 665, 665/1, 665/2, 667, 667/1, 668, 670 TF, 674/3, 676/2, 677, 677/2, 677/3, 677/4, 678, 686 TF, 694, 694/1, 694/2, 694/3, 694/4, 694/5, 695, 696, 696/1, 696/2, 696/3, 698/1, 698/2, 698/3, 700, 700/2, 701, 701/1, 702, 733, 738 TF, 739, 739/2, 740, 740/1, 740/2, 740/3, 740/4, 740/5, 740/6, 740/7, 742 TF

- b) Der Geltungsbereich des Grünordnungsplan-Entwurfes (Teil 1 und 2) umfaßt eine Gesamtfläche von rd. 97 ha und beinhaltet im Wesentlichen die gleichen Flächen wie unter a) 1. Absatz beschrieben.

Es sind folgende Flurnummern der Gemarkung Laineck betroffen
(TF = Teilfläche):

519, 519/3, 520, 521, 522, 523, 523/3, 523/4, 523/5, 524, 524/1, 524/2, 527, 533, 534, 535 TF, 536 TF, 566 TF, 572, 573, 574, 574/1, 574/2, 574/3, 575, 576, 577, 578, 578/1, 578/3, 579, 579/1, 579/2, 579/3, 579/4, 579/5, 579/6, 580, 580/1, 580/2, 580/3, 580/4, 580/5, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 590/2, 590/3, 590/4, 590/5, 590/6, 591, 591/1, 591/2, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 597/1, 597/2, 597/3, 598 TF, 600, 601, 601/1, 601/2, 601/3, 602, 603 TF, 604, 605, 606, 607, 607/2, 607/3, 607/4, 607/5, 608, 609, 610, 610/1, 610/2, 610/3, 611, 611/1, 613/1, 614, 614/2, 614/3, 614/4, 614/7, 615, 616, 616/2, 617, 618, 619, 619/1, 619/2, 619/3, 620, 620/2, 621, 622/2, 623, 624, 624/2, 625, 625/2, 626, 626/2, 626/3, 626/4, 626/5, 626/6, 626/7, 626/8, 627, 627/1, 627/2, 627/3, 628, 629/1, 631, 632, 634, 634/4, 635, 636, 636/2, 637, 638, 638/2, 638/3, 638/4, 639, 640, 640/2, 640/3, 641, 642, 644, 644/1, 644/2, 644/3, 644/4, 644/5, 645, 646, 646/2, 647, 648, 649, 649/1, 651, 651/1, 651/2, 651/3, 651/4, 652, 653, 654, 654/1, 654/2, 654/3, 654/4, 655, 655/1, 655/2, 656, 657, 657/1, 657/2, 657/3, 658, 658/1, 659, 659/1, 659/2, 660, 661, 662, 663, 664, 664/2, 664/3, 664/4, 664/5, 664/6, 664/7, 664/8, 664/9, 664/10, 664/11, 664/12, 664/13, 664/14, 664/15, 664/16, 664/17, 665, 665/1, 665/2, 667, 667/1, 668, 670, 674, 674/3, 675, 676/2, 677, 677/2, 677/3, 677/4, 678, 686 TF, 694, 694/1, 694/2, 694/3, 694/4, 694/5, 695, 696, 696/1, 696/2, 696/3, 698/1, 698/2, 698/3, 700, 700/2, 701, 701/1, 702, 733, 738 TF, 739, 739/2, 740, 740/1, 740/2, 740/3, 740/4, 740/5, 740/6, 740/7, 742 TF, 743 TF

2. Planvorgaben und Planinhalt

2.1 Bestand im Geltungsbereich

Der Oschenberg ist ein im Teil 1 sanft nach Westen, im Teil 2 stark nach Süden abfallender Hang, der mit einer großen Anzahl von Gartenhäusern, aber auch vor allem im Teil 2 mit einigen Wohnhäusern (vor der Eingemeindung) bebaut wurde.

Es bestehen 2 Trinkwassergemeinschaften, deren Kapazitäten jedoch erschöpft sind.

Die zum Geltungsbereich des Grünordnungsplan-Entwurfes gehörenden Grundstücke liegen alle (bis auf eine Ausnahme, Fl.Nr. 524) im Bereich der am 26.09.1996 vom Bezirk Oberfranken erlassenen Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Steinachtal mit Oschenberg" im Gebiet der Stadt Bayreuth und des Landkreises Bayreuth.

Im Plangebiet gibt es 12 botanische und 7 zoologische Biotope (Stadtbiotopkartierung Zoologie 1985/88 und Botanik 1998/99), die einen Flächenanteil von etwa 75 % einnehmen.

2.2. Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 ist im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches noch Wochenendhausgebiet (SW) dargestellt, mit Ausnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldflächen.

2.3 Planinhalt

Der im Jahre 1984 vom Landschaftsarchitekten H. Wunde erstellte Grünordnungsplan-Entwurf wurde von ihm selbst 1995/96 überarbeitet und entsprechend dem Beschluß des Bau- und Umweltausschusses vom 11.04.1994 das Wochenendhausgebiet (SW) als Gartenland dargestellt. Verschiedene bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen können zukünftig als Gartenland dienen, da die landwirtschaftliche Nutzung mehr und mehr aufgegeben wird.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan-Entwurf vom 13.02.1996, zuletzt geändert am 30.03.1999 wurden analog den Festlegungen des Grünordnungsplan-Entwurfes (Teil 1 und 2) vom 08.03.1999 übernommen.

Der Planinhalt des Grünordnungsplan-Entwurfes wurde im Erläuterungsbericht des Landschaftsarchitekten H. Wunde vom 08.03.1999 ausgeführt; auf ihn wird hiermit verwiesen.

Die Hauptmerkmale des Grünordnungsplan-Entwurfes sind:

Klassifizierung:

- Gartenland	45,6 ha
- landwirtschaftl. Flächen	27,5 ha
- Wald	13,7 ha
- Wegflächen	3,75 ha
- private Grünflächen	1,8 ha
- Bruchgebiet	1,35 ha
gesamt	93,7 ha

Im Gartenlandbereich wird eine Parzellengröße von mind. 700 m² (nach oben offen) festgelegt. Die Größe der zulässigen Gartenhäuschen (erdgeschossig, ohne Unterkellerung) liegt bei 18 m² umbaute Fläche/25 m² überdachte Fläche, die aber bei Grundstücksgrößen von mehr als 1 500 m² auf bis zu 25 m² umbaute Fläche/35 m² überdachte Fläche erhöht werden darf. Eine nachträgliche Teilung ist dann aber nicht mehr möglich.

Die im Planentwurf grau und zusätzlich mit Raster hinterlegten, bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen sind künftig als Gartenland nutzbar. Die Nachfrage hierfür ist aber nicht sehr groß.

Entlang der ehemaligen Heerstraße ist ein ca. 40 m breiter Streuobstwiesenstreifen vorgesehen, der langfristig in städtisches Eigentum übergehen soll und eine Pufferzone zu den im Westen angrenzenden noch landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellt.

Die vorhandenen Straßen und Wege werden überwiegend beibehalten und vereinzelt ergänzt. An der Heerstraße (Teil 1) und an der Staatsstraße nach Weidenberg (Teil 2) soll jeweils ein kleiner Parkplatz mit wasserdurchlässigem Untergrund errichtet werden, um die Wanderer auf Wege zu lenken, die für die Anwohner am wenigsten störend sind. Durch diese Lenkung des Besucherstroms wird ein unkontrolliertes Durchqueren des Gebietes vermieden.

Nachdem bei der erneuten Auslegung der Planentwürfe nach § 3 Abs. 3 BauGB Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können, werden die Änderungen nachfolgend ausführlich beschrieben:

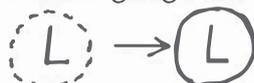
a) Zeichnerische Änderungen in den Grünordnungsplan-Entwürfen:

Teil 1:

- geänderte Zufahrtsmöglichkeit zur Waldlichtung auf Fl.Nr. 590
- Fußweg zwischen den Fl.Nrn. 574 und 576 nach Westen verschoben wegen vorh. Hecke
- neue Sukzessionsfläche am nordöstlichen Rand anstatt Wald Fl.Nr. 595 TF
- neue Fläche für Gartenland auf Fl.Nr. 596 TF anstatt Wald
- vorgeschlagene Parzellierung von künftigem Gartenland entfernt

Teil 2: - geänderte Zufahrt zu Fl.Nr. 624/2 über Fl.Nr. 624

Teil 1 und 2: - Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Steinachtal mit Oschenberg" wurde bereits am 26.09.1996 erlassen, Änderung Signatur



- sämtliche Flächen, die künftig als Gartenland genutzt werden können, sind mit einem Rautenraster versehen



b) Textliche Ergänzungen, die auch in den Plänen dargestellt wurden:

- Bruchgebiet (betroffen 1 Wohnhaus und 3 Gartenhäuser) ◆◆◆◆
- Bergschadensgebiet (nachrichtl. Übernahme) ■■■■
- geplantes Wasserschutzgebiet Zone III a und b *WS*
- neue Biotopkartierung Botanik:
wegen zweier zusätzlicher 13 d-Flächen mußte im Teil 2 das Gartenland geringfügig verkleinert und eine Wegführung verändert werden (Fl.Nrn. 637, 640 und 641)
zusätzliche Heckenstrukturen an der Staatsstraße 2181

c) Umformulierungen der textlichen Festsetzungen und im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan des Büros Wunde

- Einfriedung von Gartengrundstücken
- Verbot von Rodungen
- Kompostierung nur auf dem eigenen Grundstück möglich
- keine Höhenbegrenzung für Hecken mehr enthalten
- vorhandene Aufforstung

Stadtplanungsamt:

Grübel