

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 4/12 "Lerchenbühl"

1. Planungsanlass und –ziel

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 – auch durch Begrünung im Planungsbereich - wurde bei der Entwurfsgestaltung berücksichtigt. Eine ökologische Vernetzung des neuen Baugebietes mit der naturräumlichen Umgebung wird hergestellt.

Biotope und Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden, naturräumliche Besonderheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ebenfalls nicht bekannt. Neben Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen) im Baugebiet ist der ökologische Ausgleich durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen der Flurstücksnummern 156/2 und TF 156, der Gmkg. Thiergarten (aus dem Ökokonto der Stadt Bayreuth) vorgesehen. Auf diesen Flächen wird die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland vorgenommen.

2. Verfahrensablauf

- | | |
|--------------------|---|
| 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 überarbeiteten Planung im Bebauungsplanentwurf Nr. 4/12 vom 17.10.2013 und 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. |
| 16.05.2014 | Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4/12 „Lerchenbühl durch Veröffentlichung im Amtsblatt (Nr. 7). |

3. Behandlung der Umweltbelange

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt und entspricht den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung vom 31.03.2014):

a) Schutzgut Boden (geringe Erheblichkeit)

Die GRZ von 0,35 liegt unter dem gem. BauNVO geltenden Höchstwert für WA. Während der Bauphase ist mit Bodenverdichtungen und Bodenaushub zu rechnen. Bodenkontaminationen sind bei der Wohnnutzung auf dem Areal

nicht zu erwarten. Durch interne Vermeidungsmaßnahmen und großzügige Begrünung wird der Eingriff in den Boden begrenzt. Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Der Hinweis über die Meldepflicht von Bodendenkmälern an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

b) Schutzgut Wasser (geringe Erheblichkeit)

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) begünstigt dort die Grundwasserneubildung. Durch die Begrenzung des baulichen Eingriffs und erfolgende gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen sowie die wasserdurchlässige Ausbildung der privaten Erschließungsflächen werden die negativen Auswirkungen auf das Grundwasser abgemildert. Der Bau eines Regenrückhaltebeckens soll eine kontrollierte Zuleitung von Oberflächenwasser zur Kanalisation / Entwässerung ermöglichen. Die hauseigene Verwendung von Dachflächenwasser ist über die Verwendung von Zisternen möglich.

c) Schutzgut Klima/Luft (geringe Erheblichkeit)

Durch die Bautätigkeit und den begrenzten zusätzlichen motorisierten Verkehr (nur Anlieger) wird die Belastung der Luft durch Luftschadstoffe nur unwesentlich erhöht. Durch Begrenzung des Neubauvolumens über die Festsetzung der offenen Bauweise, Beschränkung der GRZ auf 0,35 (geringe Verdichtung), Begrenzung der Höhenentwicklung (I+D) und Auflockerung der Bebauung durch ausreichend bemessene Abstandsflächen werden die Auswirkungen auf Luft und Klima minimiert.

d) Schutzgut Tiere und Pflanzen (geringe Erheblichkeit)

Im Plangebiet sind weder Biotope noch seltene oder geschützte Tierarten vorhanden. Wenngleich während der Bauphase kurzzeitig Störungen für Tiere und Pflanzen auftreten können, werden die Lebensräume durch Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Schaffung von neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch interne Vermeidungsmaßnahmen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher, Einbindung des Planbereichs in vorhandene Grünstrukturen und Vernetzung mit dem Grünflächensystem durch integrierte Grünordnungsplanung wenig beeinträchtigt.

e) Schutzgut Mensch (Erholung) (geringe Erheblichkeit)

Durch die Bautätigkeit werden die im Umfeld wohnenden Menschen kurzfristig beeinträchtigt. Ansonsten ist aber nicht mit Störungen zu rechnen. Die Neubebauung, die gärtnerisch zu gestaltenden Freiräume sowie Sichtschutzpflanzungen im Rahmen der Vermeidungsmaßnahmen entlang der Fuß- und Radwege stellen eine Aufwertung des direkten Umfeldes dar.

f) Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) (geringe bis mittlere Erheblichkeit)

Auf den Flächen des Bebauungsplangebietes liegen heute Vorbelastungen durch umliegende Sportanlagen (Sportplatz, Tennisanlagen) und das Tierheim Bayreuth. Die Bautätigkeiten werden für die im Umfeld wohnenden Menschen Lärmbelastungen darstellen. Gem. den schalltechnischen Untersuchungen der IBAS GmbH (Oktober 2011, Dezember 2011, März 2012) sind aktive Schallschutzmaßnahmen am Tierheim Bayreuth erforderlich. Durch diese aktiven Schallschutzmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen in

Randbereichen des Bebauungsplangebietes (Baumpflanzungen) wird eine Verbesserung der Lärmsituation für das direkte Umfeld erwartet sowie relevante Lärmrichtwerte im Neubaugebiet eingehalten.

Aufgrund des geringen Flächenumfanges des Bebauungsplans und lediglich bis zu 16 Bauplätzen sind keine signifikanten Mehrbelastungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

g) Schutzgut Landschaft (geringe Erheblichkeit)

Während der Bauphase ist mit einer Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch Baugerüste, Baufahrzeuge und Erdbewegungen zu rechnen. Insgesamt wird das Landschaftsbild über die Gestaltung des Ortrandes verbessert. Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine verträglich Einfügung der neuen Wohnbebauung in das städtebauliche Bestandsfeld gewährleistet.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (geringe Erheblichkeit)

Denkmalgeschützte Gebäude und Sachgüter liegen im Plangebiet nicht vor. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ergibt sich durch die Neuplanung nicht.

4. Behandlung und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.02. bis einschließlich 25.12.2013 frühzeitig an der Planung beteiligt (Amtsblatt Nr. 3 vom 25.02.2013).

In Folge der Einwendungen, die sich schwerpunktmäßig auf die Erschließung der neuen Wohnbauflächen bezogen, wurde diese vom süd-westlichen Rand an den süd-östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verlegt. 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.01.2014. bis einschließlich 07.02.2014 statt (Amtsblatt Nr. 17 vom 17.12.2013). Die dabei eingegangenen Stellungnahmen erforderten keine Planänderung. Lediglich die folgenden Berichtigungen und Klarstellungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, wurden in den Bebauungsplanentwurf (Planstand vom 17.10.2013) aufgenommen:

- Klarstellende, redaktionelle Änderung zur Festsetzung eines zulässigen Vollgeschosses plus Dachgeschoss (I+D).
- In die Liste der Pflanzenauswahl (Textliche Festsetzungen zur Begrünung) wurden folgende Sorten/Arten aufgenommen:
 - o Feld-Ahorn (Acer campestre) in geeigneten Sorten, Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) in geeigneten Sorten, Winter-Linde (Tilia cordata) in geeigneten Sorten, Kaiser-Linde (Tilia vulgaris Pallida), Mehlbeere (Sorbus aria) und Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia).
- Folgende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleintiere sollten Zäune und Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden hergestellt werden.
- Konventionelle Landwirtschaft wird in direkter Umgebung des Baugebietes betrieben. Geräuschemissionen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind möglich und zu dulden.

Die Behandlung und Abwägung aller Stellungnahmen und Einwände erfolgte im Stadtrat am 30.04.2014 (Gutachten des Bauausschusses vom 15.04.2014). Der Bebauungsplan Nr. 4/12 „Lerchenbühl“ vom 17.10.2013, wurde am 30.04.2014 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat beschlossen. Er tritt mit Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Bayreuth am 16.05.2014 in Kraft.

5 Abwägungsergebnis vor dem Hintergrund von Planungsalternativen

Die Einwendungen im Rahmen des Verfahrens hatten im Wesentlichen die verkehrliche Erschließung des Baugebietes im Fokus.

Mehrfach wurde eine Alternativvariante zur Erschließung des Baugebietes über den vorhandenen Zufahrtbereich der Tennisanlagen, nord-östlich des Plangebietes angeregt.

Eine durchgängige Öffnung der Tennisanlagenzufahrt und der damit verbundene Ausbau des Straßenquerschnittes am bestehenden Fuß- und Radweg ist aus

- Gründen der Verkehrssicherheit,
- zu erwartender Erhöhung der Verkehrsbelastung in diesem städtebaulich sensiblen Bereich (Schulwege, Freizeitnutzungen) und
- der daraus resultierenden, negativen städtebaulichen Auswirkungen aufgrund der Zerschneidungswirkung nicht weiterverfolgt worden..

Eine solche würde die gewünschte Führung der Hauptverkehrsströme über Lange-Zeile / Glockenstraße unterlaufen. Dies kann aus verkehrsplanerischer Sicht nicht befürwortet werden.

Die Erschließung des Baugebietes über einen Erschließungsstich im neu zu bauenden Kreisverkehr des Knotenpunktes Glockenstraße – Lange Zeile – Lerchenbühl ermöglicht eine Konzentration der Verkehrsabläufe im süd-östlichen Bereich des Plangebietes. Dort besteht bereits eine Knotenpunktsituation, die durch Integrierung des Radverkehrs (bei Errichtung eines Kreisverkehrs) optimiert wird. Die gewünschte Führung der Hauptverkehrsströme über Lange-Zeile / Glockenstraße zur Ludwig-Thoma-Straße wird hierdurch weiter unterstützt.

Stadtplanungsamt