

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 5/95c TB 4a "Siedlung Hohlmühle - Ökologische Ausgleichsfläche"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr.5/95 c TB 4)

1. Planinhalt

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth vom 23.05.2009 stellt den Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Der Planbereich liegt angrenzend an die Tappertniederung, einem wichtigen Grünzug mit wertvollen Feuchtbiotopen und Gehölzstreifen. Für das Baugebiet ist in Abstimmung mit den privaten Anrainern ein zusätzlicher Bedarf an nutzbaren Grünflächen festgestellt worden. Der Bedarf an privaten und öffentlichen Grünflächen konnte in Übereinstimmung mit den von der Planung Betroffenen neu geordnet werden. Auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 156 der Gemarkung Thiergarten soll zusätzlich ein externer Ausgleich erfolgen, da die gem. § 1a BauGB erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen nicht mehr vollständig im Baugebiet nachgewiesen werden können. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Stadtrat hatte demzufolge in seiner Sitzung am 25.09.2013 einstimmig beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 5/95c TB 4a "Siedlung Hohlmühle - Ökologische Ausgleichsfläche" (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5/95 c TB 4) einzuleiten und gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde

in der Zeit vom 11.11.2013 bis einschließlich 12.12.2013 durchgeführt. Zeitgleich sind 13 Ämter und explizit auch die betroffenen Eigentümer am Verfahren beteiligt worden. Insgesamt waren 12 Stellungnahmen zu prüfen. Die Stellungnahmen zur Planung sind einzeln geprüft und das Ergebnis der Prüfung mit Abwägungsvorschlag im Bauausschuss am 11.02.2014 öffentlich beraten worden. Es wurde festgestellt, dass der Erwerb einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 251/251 Gemarkung Oberkonnersreuth nicht zwingend erforderlich ist. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Grundstücksregulierung mit den betroffenen Grundstückseigentümern einvernehmlich erfolgen wird. Der private Flächenerwerb (inklusive Konditionen) ist zum weiteren mit der Hohlmühle Bayreuth GmbH abzuwickeln. Es ist beabsichtigt, das verbleibende Restflurstück Nr. 251 (ca. 3000 m²) als öffentliche Grünfläche zugänglich zu machen. Die künftige Nutzung erfolgt in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan vom 23.05.2009, der hier Allgemeines Wohngebiet (WA) darstellt. Dazu gehören auch die siedlungsbedingten Spiel-, Frei- und Bewegungsflächen sowie kleinere ökologische Ausgleichsflächen. Die östlich des Hohlmühlwegs gelegenen Flurstücke mit den Nummern 248, 249 und 236/13 sind hinsichtlich der Topographie und ökologischen Einbindung naturräumlich dem Ausgleichsraum Sendelbach / Tappertaue zuzuordnen und bleiben weiterhin Bestandteil der internen Ausgleichsfläche A I mit einer Größe von ca. 9400 m². Es besteht kein Bedarf, Änderungen bzgl. der geplanten Wegeführung gegenüber der bisherigen Bauleitplanung vorzunehmen. Die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen und damit einzelner Maßnahmen obliegt dem Stadtgartenamt; es bedarf keiner konkreten Regelungen im Bebauungsplan. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die eine Änderung der Planung bedingt haben. Der Behandlung der Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauBG und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, hat der Stadtrat Bayreuth unter Abwägung aller zu berücksichtigender Belange entsprechend dem Vorlagebericht vom 24.02.2014 in seiner Sitzung am 26.03.2014 zugestimmt. Der Bebauungsplan Nr. 5/95 c TB 4a vom 27.08.2013 ist demzufolge als Satzung beschlossen worden.

3. 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 soll in öffentliche Grünfläche umgewidmet werden. 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 (Ökokonto der Stadt Bayreuth).

4. Finanzielle Auswirkungen

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 externen 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.

Stadtplanungsamt: