

Außenbereichssatzung Thiergärtner Straße

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 22.01.2020

1. Planerfordernis und Zielintention

Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken liegen bebaut im planungsrechtlichen Außenbereich.

Ziel dieser Satzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einzelner, Wohnzwecken dienender Vorhaben und Vorhaben zugunsten kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe zwischen den vorhandenen Bestandsgebäuden zu schaffen. Die so geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten ermöglichen eine konzentrierte Arrondierung eines bereits bestehenden Gebäudeensembles an der Thiergärtner Straße.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth stellt die in § 1 dieser Satzung genannten Flurstücke als Flächen für die Landwirtschaft dar. Folglich sollten diese Flächen landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung bereitstehen. Die unbebauten Grundstücksflächen befinden sich zwischen Bestandsgebäuden und sind aufgrund dieser unmittelbar an Wohngebäude angrenzenden Lage und ihrer geringen zusammenhängenden Flächengröße nur bedingt zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung geeignet. Somit sind die gegenständlichen Flächen aktuell für im planungsrechtlichen Außenbereich privilegierte Vorhaben kaum nutzbar. Durch die gleichzeitig enge Grenzziehung der Außenbereichssatzung soll ein Ausufern von Bauvorhaben in den schützenswerten Außenbereich ausgeschlossen werden. Auf diese Weise ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Ziel dieser Satzung ist die Möglichkeit, sonstige Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches unbeachtet des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1. und 7. BauGB genehmigen zu können.

Folglich kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben bzw. Vorhaben zugunsten kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen insofern die Erschließung gesichert ist.

2. Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauBG

Im Geltungsbereich dieser Satzung finden sich am Tage der Aufstellung sechs Wohngebäude, die den Bewohnern zum ständigen Aufenthalt dienen, zudem zwei landwirtschaftlich genutzte Hauptanlagen. Diese Ansammlung stellt das nötige Gewicht an Wohnbebauung als Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB dar.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Thiergarten im Südwesten Bayreuths.

Die „Außenbereichssatzung Thiergärtner Straße“ der Stadt Bayreuth umfasst die Flurstücke 401/6 TF, 419/1, 419, 419/5, 419/6 TF, 419/7 TF, 476 TF der Gemarkung Thiergarten, 1766/3 TF, 1766/4 TF, 1766/8, 1766/17, 1766/18, 1766/19 TF der Gemarkung Bayreuth. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,28 ha und wird im zeichnerischen Teil (M 1:1000) dieser Satzung durch eine dicke schwarze Balkenlinie markiert.

Der Geltungsbereich wird durch die Thiergärtner Straße durchkreuzt und befindet sich dort auf Höhe der Abzweigung zum Panzerteichweg.

4. **Bestimmungen zur ortstypischen Gestaltung**

§ 35 Abs. 2 BauGB ist unter Berücksichtigung folgender Bestimmungen anzuwenden:

a) Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit max. zwei Vollgeschossen + Dachgeschoss (kein Vollgeschoss);

Diese Festsetzung beschränkt die Kubatur möglicher Gebäude auf das städtebaulich verträgliche Maß der Umgebungsbebauung. Um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinflussen, dient diese Obergrenze der Vermeidung städtebaulich wahrnehmbarer Dominanten.

b) Die Gebäudegrundfläche Wohnzwecken dienender Vorhaben darf bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern je Gebäudehälfte max. 100 m² betragen;

Die maximal festgesetzte Gebäudegrundfläche von 100 m² dient der Begrenzung der Flächenversiegelung, dem Erhalt versickerungsfähiger Böden und dem Orts- und Landschaftsbild (der Umgebung angepasste kleinteilige Bebauung). Die Gebäudegrundfläche eines Einzelhauses sowie die Gebäudegrundfläche einer Doppelhaushälfte darf je max. 100 m² betragen.

c) Wohnzwecken dienende Einzelhäuser dürfen max. drei Wohneinheiten, Doppelhaushälften max. zwei Wohneinheiten beinhalten.

Die Obergrenze der Wohneinheiten dient dem Erhalt der charakteristischen Bauweise im weitestgehend unbebauten Bayreuther Südwesten. Die nähere Umgebung ergibt sich aus landwirtschaftlichen Hofstellen, Einfamilien- und Doppelhäusern. Die gegenständliche Festsetzung orientiert sich am Bestand und ermöglicht so ein organisches Wachstum der Bausubstanz im Geltungsbereich, bauliche Fremdkörper werden so ausgeschlossen.

5. **Ökologische Belange / Artenschutz**

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht

(§ 35 Abs. 6, S. 4, Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BIMSchG zu beachten sind.

Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen geführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bayreuth. Ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

6. Hinweise

Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete.

Artenschutz

Durch die Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft.

Geruchsemissionen

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden aufgrund ihrer Lage im Außenbereich mit außenbereichstypischen Emissionen konfrontiert werden. Landwirtschaftliche Betriebe im Geltungsbereich dürfen ungeachtet dieser Satzung ungestört Geruchsemissionen hervorrufen. Wohnbebauung im Geltungsbereich besitzt keinen erhöhten Schutzanspruch.

Lärmemissionen

Unmittelbar an den Geltungsbereich dieser Satzung angrenzend plant die Stadt Bayreuth die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses „Süd“. Bei feuerwehrtechnischer Nutzung des Flurstücks Nr. 469 Gmkg. Thiergarten ist mit betriebsbedingtem Lärm zu rechnen. Dieser Lärm darf ungeachtet dieser Satzung emittiert werden. Wohnbebauung im Geltungsbereich besitzt keinen erhöhten Schutzanspruch.

7. Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist,

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.

Stadtplanungsamt