

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 33
„Wohngebiet an der Hohlmühlleite“

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 04.01.2021

1. Zur Planaufstellung
1.1 Veranlassung und Planziel

Die Flurstücke mit den Nummern 53/10, 189 und 191 jeweils der Gemarkung Oberkonnersreuth liegen zwischen der Fürsetzer Straße im Osten und der Tappert-Aue im Westen.

Der Siedlungskörper des Stadtteils Oberkonnersreuth erfährt eine gezielte und maßvolle Abrundung Richtung Süden.

Es handelt sich um eine zukünftige bauliche Ergänzung eines an sich leistungsfähigen Stadtteils (Oberkonnersreuth) mit räumlicher Nähe zur Universität Bayreuth.

Auf Grund der Lage ist eine städtebauliche Entwicklung auf den bisher als landwirtschaftliche Nutzflächen genutzten Grundstücken städtebaulich wünschenswert.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bayreuth dargestellte Grünfläche soll der aktuellen städtebaulichen Entwicklungsvorstellung entsprechend in einem Umfang von ca. 1,2 ha als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) umgewidmet werden. Gleichzeitig wird eine im wirksamen FNP als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellte Fläche von ca. 0,36 ha gemäß § 4 BauNVO in eine Grünfläche umgewidmet und eine als Grünfläche dargestellte Fläche durch die Kennzeichnung Regenrückhaltebecken ergänzt.

Der wirksame FNP ist somit im Zuge eines Parallelverfahrens (mit der Nr. 33) zu ändern.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Der wirksame FNP mit integriertem Landschaftsplan stellt auf den Flächen im Geltungsbereich „Grünfläche“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“ dar.

Der wirksame FNP der Stadt Bayreuth ist im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) zum Bebauungsplanverfahren Nr. 3/19 „Wohngebiet an der Hohlmühlleite“ gemäß den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen (Allgemeines Wohngebiet – WA bzw. Grünfläche) zu ändern.

2. Planungsrecht

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Für das gegenständliche Areal stellt der Flächennutzungsplan westlich der Fürsetzer Straße Grünfläche bzw. Allgemeines Wohngebiet dar.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Der Großteil des Plangebiets liegt im unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Aktuell besteht somit für die Planungsfläche kein Baurecht.

Ein rechtsverbindlicher, qualifizierter Bebauungsplan (B-Plan) liegt für die relevanten Flächen nicht vor.

2.3 Verfahren

Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 33 und das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/19 werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Einleitung der Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen auf Grundlage der Planentwürfe des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 33 und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/19 je vom 04.01.2021.

2.4 Baubestand

Die relevanten Flächen stellen sich heute als brachliegende öffentliche und private landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) dar.

Es ist kein Gebäudebestand vorhanden und lediglich im Nordosten nahe der Fürsetzer Straße befindet sich eine Strauch-/Baumgruppe.

3.0 Planung

3.1 Kenndaten der Planung

<u>Größe des Geltungsbereiches:</u>	<u>ca. 1,9 ha</u>
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 1,2 ha
öffentliche Grünflächen	ca. 0,7. ha

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 33 umfasst die Flurstücke mit den Nummern (TF = Teilfläche):

189 TF und 191 TF (jeweils Gemarkung Oberkonnersreuth)

4.0 Planinhalt

4.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO werden die Teilflächen im südlichen Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) umgewidmet. Die Fläche westlich des WA ist und bleibt eine Grünfläche, wird jedoch um die Funktion Regenrückhalteeinrichtung ergänzt. Im Nordwesten wird eine WA-Fläche in eine Grünfläche

umgewidmet, diese soll zum Schutz der Tappert-Aue einen ausreichenden Abstand zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Landschaft sicherstellen.

4.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Fürsetzer Straße.

Diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen zwischen der Fraunhoferstraße und der Nürnberger Straße und sind in ca. 700 m Entfernung fußläufig erreichbar. Der Kindergarten „Storchennest“ liegt ca. 500 m entfernt.

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist über vorhandene Kanäle und Leitungen in der bestehenden Fürsetzer Straße möglich. Ebenso schafft die geplante öffentliche Erschließung die Möglichkeit einer Entwässerung und Verlegung von Rohrleitungen. Somit ist die Anbindung des Baugebietes an die vorhandenen Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung gesichert.

4.3 Grünordnung

Das ökologische Verbundsystem soll gefördert und durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ergänzt werden, z.B. durch Freihaltung großzügiger, nicht überbaubarer Grundstücksflächen, eine „Grüneinbettung“ des geplanten Baugebiets (Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild) und ausreichende Abstände zu sensiblen Landschaftsräumen.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Gem. § 50 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung mitsamt der Überwachung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Eine nach dem UVPG etwaig erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls entfällt gem. § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG, da für das gegenständliche Änderungsverfahren eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird. Der vorliegende Umweltbericht entspricht als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches damit den Anforderungen des UVPG. Die Durchführung einer separaten Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem aktuellen Sach- und Kenntnisstand des Verfassers dieses Umweltberichtes (Stadt Bayreuth, Stadtplanungsamt) sowie den vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientiert sich auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind insbesondere die zuständigen Fachbehörden, Fachdienststellen und Fachverbände zur Mitwirkung und zur Fortschreibung des Umweltberichtes aufgefordert. Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

5.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Das Plangebiet im Bayreuther Süden liegt zwischen dem Ortsteil Oberkonnersreuth im Norden und der Hohlmühle im Westen.

Es handelt sich hier um eine unbebaute Fläche, die aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt wird.

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 ist die gezielte und maßvolle Abrundung des Siedlungskörpers des Stadtteils Oberkonnersreuth Richtung Süden.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bayreuth dargestellte Grünfläche soll der aktuellen städtebaulichen Entwicklungsvorstellung entsprechend in einem Umfang von ca. 1,2 ha als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) umgewidmet werden. Gleichzeitig wird eine im wirksamen FNP als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellte Fläche von ca. 0,36 ha gemäß § 4 BauNVO in eine Grünfläche umgewidmet und eine als Grünfläche dargestellte Fläche durch die Kennzeichnung Regenrückhaltebecken ergänzt. Der wirksame FNP ist somit im Zuge eines Parallelverfahrens (mit der Nr. 33) zu ändern.

Wesentliche Planungsinhalte:

- Änderung der Darstellung der Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter, die in der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu behandeln sind, bestehen diverse Ziele zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung der Umwelt. In den folgenden Kapiteln werden die aus den Fachgesetzen, den Fachplänen sowie sonstigen Planungen und Richtlinien zu entnehmenden allgemeingültigen Ziele des Umweltschutzes, die vom Bauleitplan berührt werden, dargestellt und deren Umsetzung dokumentiert. Zu beachten sind insbesondere die folgenden Fachgesetze, Fachpläne und räumlichen Gesamtplanungen:

Fachgesetze:

(mitsamt Verordnungen und technischen Anleitungen)

- BauGB (v.a. Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, Klimaschutzklausel des

§ 1a Abs. 5 BauGB und Umweltschutzziele des
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e, f, h BauGB)

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), TA Lärm und DIN 18005
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Fachpläne und räumliche Gesamtplanungen:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern
- Regionalplan Oberfranken-Ost (5) mit Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost (LEK 5)
- Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme als Basisszenario ist dezidiert nach den Schutzgütern Fläche und Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Mensch (Lärm) und Mensch (Erholung), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Basisszenario:

Die Flächen stellen ortsrandnahe Grünflächen direkt am Siedlungsrand eines entwicklungsfähigen Ortsteils dar.

Nullvariante:

Die durch die Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen wären weiter als private bzw. städtische Grünfläche/Landwirtschaftliche Nutzfläche

verfügbar. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich/grünordnerisch genutzt werden.

Aus städtebaulichen Gründen wäre die Beibehaltung dieser Nutzung, mit Blick auf die umliegende Wohnbebauung jedoch perspektivisch, aufgrund des an sich leistungsfähigen Stadtteils (Oberkonnersreuth) mit räumlicher Nähe zur Universität Bayreuth ein nicht ausgeschöpftes Entwicklungspotential.

Eine Wohnbauflächenentwicklung in dieser Lage erscheint deshalb zweckmäßig und angemessen.

Aufgrund der Berücksichtigung von ausreichenden Grünflächen und Neupflanzungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf (Parallelverfahren Nr. 3/19 interne Ausgleichsfläche mit qualitativ hochwertigen Ausgleichsmaßnahmen) wird eine auch naturräumlich verträgliche Bodennutzung erreicht, die sich in die bebaute Umgebung einfügt.

Planungsszenario:

Aufgrund der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird eine städtebaulich integrierte Wohnbauflächenentwicklung vorbereitet. Im weiteren Bauleitplanverfahren (Parallelverfahren) sind alle relevanten, eingebrachten Belange umfassend zu behandeln. Durch die großzügige Festsetzung interner Ausgleichflächen und Ausgleichmaßnahmen (im parallelen Bebauungsplanverfahren Nr.3/19) sollen die klimatischen Funktionen der südlichen Teilflächen langfristig gesichert werden.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen:

- Geringe Erheblichkeit
- Mittlere Erheblichkeit
- Hohe Erheblichkeit

Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen baubedingten, anlagebedingten

und betriebsbedingten Auswirkungen. Die Prüfung erfolgte auf Grundlage der Anlage 1 zum BauGB sowie auf Grundlage der Anlage 4 zum UVPG. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in tabellarischer Form (siehe Anlage). Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Überdies zu beschreiben sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis d BauGB (Schutzgüter):

Zwischen den Schutzgütern bestehen diverse Wechselwirkungen. So führt insbesondere eine Zunahme der Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion wie z. B. der Fähigkeit der Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen. Zusätzlich bewirkt die Versiegelung nachteilige Veränderungen des Schutzgutes (Grund-)Wasser, da versiegelter Boden das großflächige Versickern und Verdunsten von Niederschlagswasser nicht mehr zulässt.

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt können beeinträchtigt werden, weil die Lebensraumqualität von versiegelten Bereichen als Pflanzenstandort und als Habitat eingeschränkt werden kann. Umgekehrt bewirken die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auch Verbesserungen in den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen und damit eine - bei der isolierten Betrachtung der Schutzgüter möglicherweise nicht erkannte - erhebliche Beeinträchtigung ist aber nicht zu erwarten.

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung sowie die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind der anhängenden Tabelle (Beurteilung der Umweltauswirkungen) zu entnehmen.

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitete Bebauung stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff¹ in Natur und Landschaft dar. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird zukünftig durch interne Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des aus dem Flächennutzungsplan heraus parallel entwickelten Bebauungsplan Nr. 3/19 nachgewiesen werden.

5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Bei den gegenständlichen Flächen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens handelt es sich maßgeblich um einen Bereich mit Entwicklungspotenzialen für Nutzungen, die gem. § 4 BauNVO allgemein zulässig sind.

Die Nutzung als Mischgebiet oder Gewerbegebiet ist aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen (Siedlungslage, sensible Wohnnutzungen im direkten baulichen Umfeld, Landschaftsraum, Grenze der vorhandenen öffentlichen Erschließung) städtebaulich nicht sinnvoll.

Städtebauliche Entwicklungsalternativen

Standortalternativen für neue Wohngebiete wurden in Verbindung mit dem Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans (2008/2009) im gesamten Stadtgebiet geprüft.

Die konkrete Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebiets wurde aus der Untersuchung verschiedener städtebaulicher Strukturen heraus entwickelt, die im Entwurfsprozess des Bebauungsplans geprüft wurden.

¹ Zur ausführlichen Darstellung und Begründung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung siehe Kapitel 4.12 des allgemeinen Teils der Begründung.

5.2.5 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Im Plangebiet befinden sich weder Störfallbetriebe i. S. d. § 50 BImSchG noch befindet sich das Plangebiet im potentiellen Einwirkungsbereich solcher Störfallbetriebe. Durch die Planungen sind Belange der planungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen mit möglichen Auswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, sind nach heutigem pflichtgemäßem Ermessen in Verkehrsunfällen von Gefahrguttransporten auf der Bundesautobahn (BAB) 9 sowie den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu sehen.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die aus dem Plangebiet in die umgrenzenden Gebiete wirken, sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die für solche größeren Havarien und Katastrophen in Frage kommen bzw. die nach bestehendem Planungsrecht nicht bereits zulässig sind.

Derzeit sind bei der Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die o.g. Schutzgüter und deren Wechselwirkung durch schwere Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung wurde aufgrund der vorliegenden umweltrelevanten Informationen mit Relevanz für die zu untersuchenden Schutzgüter durchgeführt, die dem Verfasser vorliegen oder dem Verfasser vorgelegt wurden. Bei

der Zusammenstellung der Angaben sind keine signifikanten Schwierigkeiten aufgetreten.

5.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gem. § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Damit besteht der primäre Anwendungsbereich des Monitorings darin, die prognostischen Folgeabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Unvorhergesehen sind in diesem Zusammenhang Auswirkungen, wenn sie nach Art und Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung sind oder, wenn Prognoseunsicherheiten bestehen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind der anhängenden Tabelle (Beurteilung der Umweltauswirkungen) zu entnehmen.

Im vorliegenden Fall ergeben sich die Umweltauswirkungen in erster Linie durch Art und Umfang der baulichen Maßnahmen im Plangebiet. Da für diese baulichen Maßnahmen die gesetzliche Grundlage als örtliche Satzung der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan Nr. 3/19 wird, ist die Kontrollbehörde für die Einhaltung der Festsetzungen die Stadt Bayreuth mit ihren entsprechenden Fachdienststellen (Zusammenwirken Bauordnungsamt, Stadtplanungsamt und Amt für Umweltschutz).

Damit verbleiben nach aktuellem Kenntnisstand durch die Realisierung der Planung keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen. Nachdem weitere Überwachungsmaßnahmen daher nicht erforderlich sind, kann auf ein systematisches Monitoring verzichtet werden.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteils Oberkonnersreuth und westlich der Fürsetzer Straße. Es handelt sich hierbei um eine Grünfläche.

Mit den gegenständlichen Bauleitplanverfahren - Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 33 und Bebauungsplanverfahren Nr.3/19 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets in Verbindung mit einer nordwestlich davon liegenden Grünfläche und der Ergänzung einer Kennzeichnung für eine Regenrückhalteeinrichtung innerhalb einer als Grünfläche dargestellten Fläche geschaffen.

Durch die Bauleitplanung werden aufgrund der abgestimmten Planungs- und Festsetzungskonzeption in der Summe keine weitergehenden erheblichen Nachteile hinsichtlich der im BauGB genannten Schutzgüter erwartet.

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt meist von geringer Erheblichkeit. In den Bereichen Klima/Luft und Landschaft wird von einer mittleren Erheblichkeit ausgegangen.

Im weiteren Verfahren sollen sowohl schalltechnische Untersuchungen (aufgrund der östlich verlaufenden Bahngleise der DB Verbindung Bayreuth/Nürnberg) als auch einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Entwicklungsflächen durchgeführt werden, die Vorschläge zur Lösung möglicher Konflikte zwischen der künftigen Nutzung und dem Landschaftsschutzgebiet in Verbindung mit den Biotopflächen der Tappert-Aue aufzeigen.

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Besonderheiten bekannt oder kartiert. Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung wurden im Hinblick auf die Veränderung (s. Tabelle/Beurteilung der Umweltauswirkungen) beschriebenen Schutzgüter im Wesentlichen einer geringen Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

5.3.4 Referenzliste/Quellen

- Luftbildanalysen des Stadtplanungsamtes
- Kartierungen/Auskünfte aus dem Geoinformationssystem der Stadt Bayreuth (GeoAS, AGIS GmbH)
- mehrere Ortsbegehungen des Stadtplanungsamtes 2019/2020.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. 381)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U)

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

Stadtplanungsamt:

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschließl. Einstufung der Umwelterheblichkeit				Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleichs	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Fläche/Boden	Nach der „Geologischen Karte“ von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Umweltatlas Bayern): <ul style="list-style-type: none"> Mittlerer Keuper: Oberer Abschnitt der Hassberge-Formation Im Nordosten des Geltungsbereichs auch Bunte Arkose aus der Hassberge-Form. Im Westen des Geltungsbereichs: Unterer Burgsandstein der Löwenstein-Formation Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudo-gley-Braunerde; (Grusführender) Lehm in der Deckschicht über (grusf.) Lehm bis Ton im Sedimentgestein 	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Vermeidungsmaßnahmen durch Begrünungen und interne Ausgleichsflächen im südlichen Geltungsbereich mit einer geplanten Streuobstwiese (textliche Festsetzungen der Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, §9 Abs. 6) <u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> - Flächensparende Planung (Bebauung/Erschließung) - Reduzierung der GRZ ₁ auf max. 0,3 – 0,5 mit einer max. Überschreitung von 0,1 mit der GRZ ₂ und max. 2 Stellplätze je Grundstück - begrünte Flachdächer - Abgrabungen und Aufschüttungen in Verbindung mit Stützmauern sind weitestgehend unzulässig - Wasserdurchlässige Beläge für Zugänge und Zufahrten - Private Grünflächen in den Vorgärten, als „Grüner Gürtel“ zwischen den Grundstücken am Hang, im Übergang zur Landschaft und zur Ausgleichsfläche	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen
Wasser	<u>Grundwasser:</u> <ul style="list-style-type: none"> Keine Besonderheiten bekannt <u>Oberflächenwasser:</u> <ul style="list-style-type: none"> Im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich ein Seitengraben zum Tappert 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer max. zulässigen GRZ von 0,3 – 0,5 Sicherung von ausreichenden Freiflächenbereichen; Festsetzungen zur Grünordnung und interne Ausgleichsmaßnahmen (s. textliche Festsetzungen der Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, §9 Abs. 6) 	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen
Klima/Luft	Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12) für die Gesamtflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens: <ul style="list-style-type: none"> Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen: Hohe bioklimatische Ausgleichsleistung; offene landwirtschaftliche Nutzfläche in Hanglage; sehr hohe Kaltluftproduktion; ungestörtes Abflussverhalten Der äußerste Südwesten des Geltungsbereichs ist gem. Klimafunktionskarte ein Freilandklimatop mit Kaltluftventilationsfunktion und liegt innerhalb einer Kaltluftleitbahn. 	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Auflockerung durch großzügige nicht überbaubare Grundstücksflächen zur Grün- und Freiraumgestaltung 5.090 qm interne Ausgleichsfläche (s. textliche Festsetzungen der Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, §9 Abs. 6). <u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> - Flächensparende Planung (Bebauung/Erschließung) - Reduzierung der GRZ ₁ auf max. 0,3 – 0,5 mit einer max. Überschreitung von 0,1 mit der GRZ ₂ und max. 2 Stellplätze je Grundstück - begrünte Flachdächer - Abgrabungen und Aufschüttungen in Verbindung mit Stützmauern sind weitestgehend unzulässig - Wasserdurchlässige Beläge für Zugänge und Zufahrten - Private Grünflächen in den Vorgärten, als „Grüner Gürtel“ zwischen den Grundstücken am Hang, im Übergang zur Landschaft und zur Ausgleichsfläche.	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen

Tiere und Pflanzen	<p>Das Landschaftsschutzgebiet „Talau des Sendelbaches und des Tappert“ liegt im Südwesten zu einem Teil innerhalb des Geltungsbereichs, ebenso ein Teil des</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biotops Nr. BT-0272: Gehölze und Grasflur an der Hohlmühlleite • und des geschützten Biotops Nr. BT-0271: Ausgedehnter Feuchtbereich in der Tappertae 	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<p>Vermeidungsmaßnahmen mit Standortvorschlägen für Neupflanzungen für Bäume (s. textliche Festsetzungen der Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, §9 Abs. 6)</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächensparende Planung (Bebauung/Erschließung) - Reduzierung der GRZ₁ auf max. 0,3 – 0,5 mit einer max. Überschreitung von 0,1 mit der GRZ₂ und max. 2 Stellplätze je Grundstück - begrünte Flachdächer - Abgrabungen und Aufschüttungen in Verbindung mit Stützmauern sind weitestgehend unzulässig - Wasserdurchlässige Beläge für Zugänge und Zufahrten - Private Grünflächen in den Vorgärten, als „Grüner Gürtel“ zwischen den Grundstücken am Hang, im Übergang zur Landschaft und zur Ausgleichsfläche - Sockellose Einfriedungen für die Durchlässigkeit von Kleintieren 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> • Geltungsbereich liegt im Übergang zum Erholungsbereich Bayreuther Süden / Thiergarten 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	/	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen
Mensch (Lärmimmissionen)	<p>Lärmimmissionen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unmittelbare Nähe zur östlich verlaufenden Bahnstrecke BT-Nbg. 	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<p>architektonische Selbsthilfe / Ausrichtung und Stellung der neuen Baukörper in Verbindung mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise im WA 4 entlang der Fürsetzer Str.</p> <p>Hier soll zwischen Wohn- und Nebengebäuden mit massiv errichteten Rückwänden ein Schallschutz für dahinterliegende Nutzungen entstehen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Rand des Siedlungsbereichs, relativ starkes Gefälle 378 m ü. NN bis 356 m ü. NN von Ost nach West • Landschaftsbildprägende Elemente: am südlichen Rand des Geltungsbereichs: Gehölzgruppe (Teil des Biotops Nr. BT-0272) • Sichtachse von der Fürsetzer Straße Richtung Bayreuther Südwesten und auf den Sophienberg durch Bebauung zerstört 	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	<p>Großzügige, nicht überbaubare Grundstücksflächen durch Festsetzung einer max. zulässigen GRZ von 0,3 – 0,5.</p> <p>Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung der max. zulässigen GFZ von 0,35 – 0,6.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen

Kultur- und Sachgüter	• keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Kein Erfordernis	• keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
-----------------------	--	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	------------------	--

Entwurf