

Bebauungsplan Nr. 3/19

„Wohngebiet an der Hohlmühlleite“

Stadt Bayreuth

Umweltbelang Landschaftsbild

Vorhabensträger: Stadt Bayreuth - Stadtplanungsamt

Auftragnehmer: Büro OPUS
Oberkonnersreuther Str. 6a
95448 Bayreuth



Bearbeitung: Ursula Gommelt, Dipl. Ing. Landespflege

Datum: 06. September 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	1
2	Lage des Vorhabens.....	1
3	Erfassung des Ausgangszustandes.....	2
3.1	Topographie und Relief.....	3
3.2	Vegetation und Landnutzung	3
4	Bewertung	4
5	Ermittlung der Empfindlichkeit.....	5
5.1	Einsehbarkeit von außerhalb	5
5.2	Auswirkungen der geplanten Bebauung	9
6	Ergänzende Maßnahmenvorschläge	11
7	Literaturverzeichnis.....	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Vorhabens.....	1
Abbildung 2: Abgrenzung des Landschaftsbildraumes	2
Abbildung 3: Blick über die ackerbaulich genutzte Kuppe nach Oberkonnersreuth.....	3
Abbildung 4: Übersicht der Foto-Standorte.....	5
Abbildung 5: Fotopunkt A Gottlieb-Keim-Straße im Gewerbegebiet östlich der BAB 9.....	6
Abbildung 6: Fotopunkt B Fußgängerbrücke über die BAB 9 bei der Schleife B2 / B22	6
Abbildung 7: Fotopunkt C Eisenbahnbrücke zwischen Fürsetz und BAB 9.....	7
Abbildung 8: Fotopunkt D Feldweg zwischen Fürsetz und Eisenbahnbrücke	7
Abbildung 9: Fotopunkt E vom Dr.-Julia-Dittmar-Weg über den Tappert Richtung Osten	8
Abbildung 10: Fotopunkt F über Universitätsstraße und Hohlmühle Richtung Südosten.....	8
Abbildung 11: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/19	9

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Bayreuth plant aufgrund der großen Nachfrage nach attraktivem Bauland und nach vielfältigen Wohnformen ein neues Baugebiet im Süden des Stadtgebietes an der Hohlmühlleite.

Gemäß §1 BauGB ist unter den abzuwägenden Belangen des Umweltschutzes auch die Landschaft sowie das Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

In § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist geregelt, dass bei Beeinträchtigungen eine landschaftsgerechte Wiederherstellung oder Neugestaltung erfolgen soll.

Aufgrund der landschaftlich wertigen Situation in der südlichen Randlage von Bayreuth soll als Zuarbeit für die Begründung bzw. zum Umweltbelang Landschaftsbild hier eine ausführliche Betrachtung erfolgen.

Der Ausgangszustand wird in einer definierten Landschaftsbild-Einheit anhand der Ausprägung der vorhandenen Landschaftselementen und ihrem Gesamtbild erfasst und mit Fotos dokumentiert. Hier werden die Merkmale Topographie, Relief, Vegetation und Landnutzung beschrieben.

Die Bewertung erfolgt anhand der Kriterien Vielfalt und Eigenart. Als Nebenkriterien fließen mit ein: Harmonie (Schönheit), Natürlichkeit, weitere Sinneseindrücke, Erreichbarkeit und Nutzungsmuster.

Es werden Empfindlichkeit sowie Auswirkungen einer Bebauung auf das Landschaftsbild eingeschätzt sowie Vorschläge zur Einbindung entwickelt.

2 Lage des Vorhabens

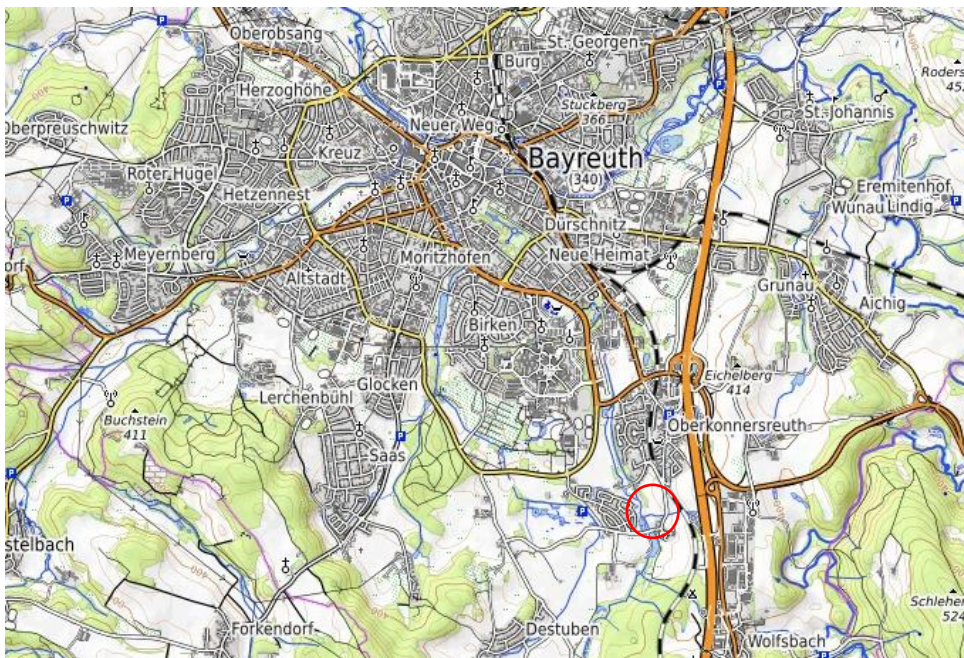


Abbildung 1: Lage des Vorhabens
(Quelle: OpenTopoMap 2021, ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Oberkonnersreuth und wird über die Fürsetzer Straße von Osten her erschlossen. Davon östlich verläuft in einem Abstand von ca. 20 bis 150 m von Nord nach Süd die einspurige Bahntrasse Bayreuth Hbf. – Schnabelwaid. Im

Nordwesten endet die bisherige Wohnbebauung. Im Westen zieht sich das Landschaftsschutzgebiet „Talu des Sendelbaches und des Tapperts“ als grünes Band von der Konrad-Pöhner-Strasse über die Hohlmühle und Fürsetz weiter nach Süden.

3 Erfassung des Ausgangszustandes

Als Voraussetzung für die Bewertung des Ausgangszustandes wird ein Landschaftsausschnitt definiert. Ein Landschaftsbildraum ist durch eine visuelle Einheitlichkeit charakterisiert, bei der die vorhandenen Raumkanten und Nutzungen eine natürliche Abgrenzung bilden.

Folgende Abgrenzungen sind im hier zu betrachtendem Gebiet dominant:

Der eingetiefte Grünzug der Sendelbach- und Tappertaue im Westen, die Bebauung mit den giebelständigen Einfamilienhäusern im Norden und Osten, der mit Gebüsch bewachsene Bahndamm im Osten sowie der Grünstreifen, der den Graben im Süden begleitet.

Aus dieser definierten Abgrenzung ergibt sich einen für die vorliegende Betrachtung relevanten Landschaftsraum mit einer Größe von etwa 12 ha.

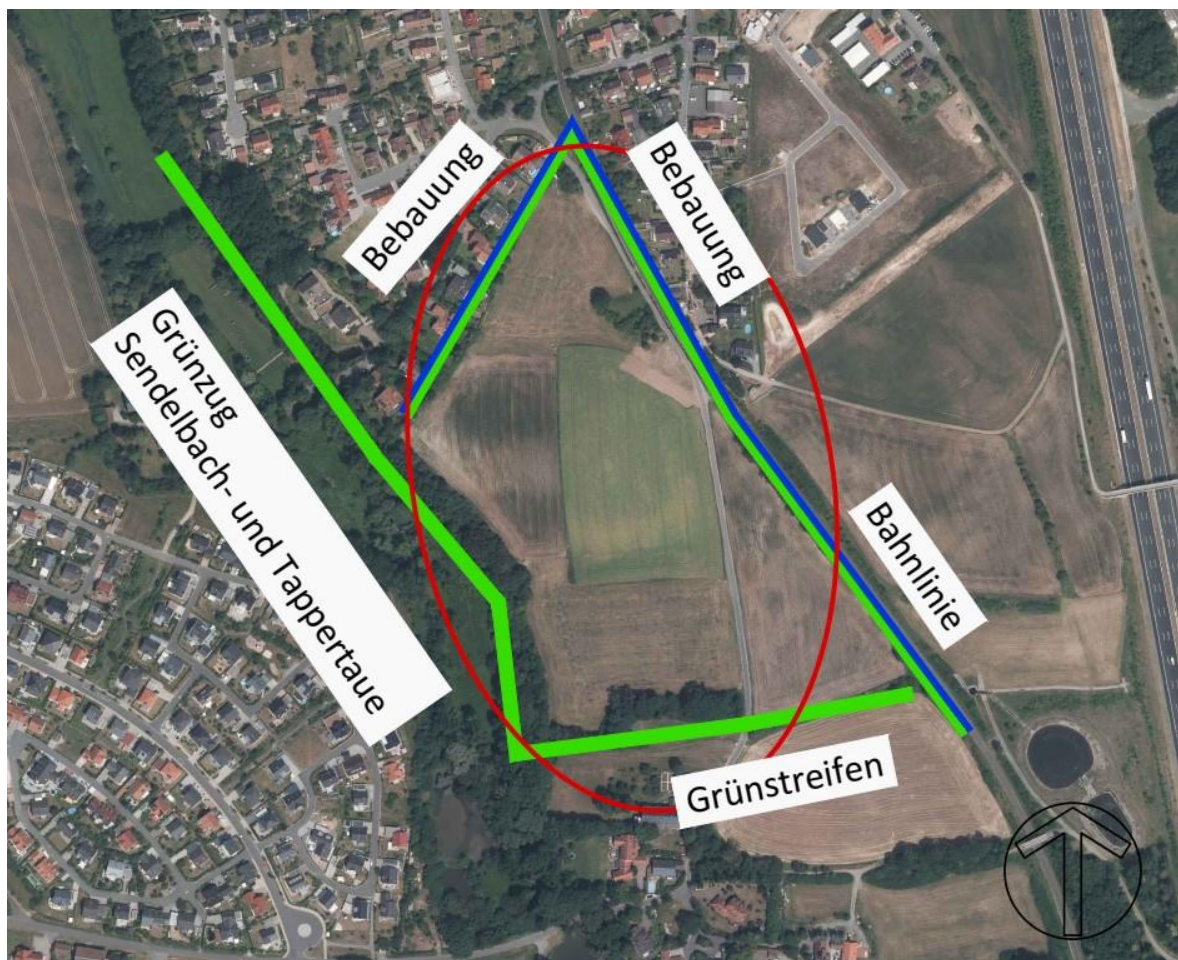


Abbildung 2: Abgrenzung des Landschaftsbildraumes
(Quelle: Geodaten 2020, ohne Maßstab; Bayerische Vermessungsverwaltung)

Grün: durch Vegetation gebildete Raumkante
Blau: anthropogen entstandene Raumkante
Rot: Abgrenzung Landschaftsbildraum

3.1 Topographie und Relief

Als natürliches Relief im Geltungsbereich ist eine Kuppe ausgebildet, die im Gelände wellenartig an die umgebenden Flächen anschließt. Das Gelände fällt hier in Richtung des Tappert-Tales von 375 m ü. NN auf 356 m ü. NN um 19 m ab. Die letzten steil abfallenden acht Höhenmeter sind bewaldete Talhänge im Landschaftsschutzgebiet. Diese werden nicht überplant.



Abbildung 3: Blick über die ackerbaulich genutzte Kuppe nach Oberkonnersreuth

3.2 Vegetation und Landnutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden aktuell überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.

Im Westen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Talau des Sendelbaches und des Tapperts“ mit seinen Wäldern. Der Tappert fließt von Süden durch oft enge Täler als mäßig bis deutlich verändertes Fließgewässer Richtung Bayreuth.

Im Norden befindet sich der aktuelle Ortsrand, der mit einer Gehölzgruppe an der Fürsetzer Strasse abschließt.

Im Osten ragt an der Fürsetzer Straße eine Gehölzgruppe in die nördliche Wiesenfläche. Etwa ab hier verläuft die Straße nicht mehr parallel zum begrünten Bahndamm nach Süden. Südlich vor dem Geltungsbereich mündet von Osten der von Gehölzen gerahmte Zulauf aus den Regenrückhaltebecken der Autobahn ein. Nur durch lineare Gehölzstrukturen und die vertiefte Lage ist dieser Gewässerverlauf für Ortsunkundige in der Landschaft zu erahnen.

4 Bewertung

Innerhalb dieser Landschaftsbild-Einheit werden die im BNatSchG vorgegebenen Kriterien von Vielfalt, Eigenart und Schönheit für die Bewertung herangezogen.

Hauptkriterien	Bewertung des Ist-Zustandes
Vielfalt von Landschaft	Die Nutzung der Flächen findet landwirtschaftlich mit Acker und Grünland statt. Zusätzlich gliedern einzelne vertikale oder horizontale Strukturen den Raum. Von der Fläche aus eröffnen sich weite Blicke in die umgebende Landschaft v.a. nach Süden. Eine wertige Vielfalt innerhalb des gewählten Ausschnittes ist vorhanden.
Eigenart, Charakteristik und Seltenheit	Die Eigenart des Landschaftsausschnittes ist - auch durch den anthropogenen Einfluss- als Ergebnis der regionalen landschaftlichen und kulturellen Entwicklung ausgebildet. Hier charakteristisch ist das deutlich ausgeprägte, wellige Relief, das auch mit der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten geblieben ist. Ergänzend sind natürliche prägende Elemente ausgebildet, die die Landschaft charakterisieren und strukturieren.
Nebenkriterien	Bewertung des ist-Zustandes
Harmonie (Schönheit)	Die vorhandenen Landschaftselemente sind vielfältig und auch durch gemeinsame Nutzungsmerkmale miteinander verbunden. Eine wohltuende Raumwahrnehmung ist gegeben. Im betrachteten Landschafts-ausschnitt bleibt die Maßstäblichkeit der einzelnen Landschaftselemente zueinander gewahrt.
Natürlichkeit	Im Gegensatz zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet mit seinen naturnahen Wäldern ist im Gebiet selbst eine geringere Naturnähe ausgeprägt. Es überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung. Die extensiv genutzten Wiesen bieten im Frühjahr und Sommer blühende Aspekte. Die Fürsetzer Straße und die Bahnlinie sind Zeichen eines bisher noch untergeordneten anthropogenen Einflusses. Erholungseinrichtungen sind keine vorhanden.
Weitere Sinneseindrücke	Ergänzend zur visuellen Betrachtung einer Landschaft tragen auch andere sinnliche Wahrnehmungen wie Geräusche oder Gerüche zum Gesamteindruck bei. Diese sind jedoch auch immer individuell geprägt und daher nur eingeschränkt aussagekräftig. Hier sind temporäre Geruchsbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung anzunehmen. Dagegen deutlich wahrnehmbarer gibt es eine akustische Belastung durch die Autobahn und den regelmäßigen Bahnverkehr.
Erreichbarkeit und Nutzungsmuster	Der siedlungsnahen Raum ist aktuell mäßig frequentiert durch Spaziergänger, Radfahrer und Verkehr.

Zusammenfassung

Der untersuchte Landschaftsausschnitt stellt sich als eine Einzellandschaft mit besonderer natürlicher und kultureller Prägung dar.

Die vorhandenen Landschaftselemente betonen die Eigenart der Landschaft und machen sie zur landschaftsgebundenen Erholung geeignet. Potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft sind vorhanden.

5 Ermittlung der Empfindlichkeit

Wie empfindlich das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung beeinträchtigt wird, hängt maßgeblich von zwei Faktoren ab:

1. Wie gut ist die Einsehbarkeit von außerhalb (Sichtfeld)?
2. Welche Beeinträchtigungen entstehen durch die geplante Bebauung?

5.1 Einsehbarkeit von außerhalb

Inwieweit das neue Baugebiet von außen wahrnehmbar sein wird, wurde von verschiedenen Standorten aus überprüft. Dazu wurden Mitte April (vor dem Laubaustrieb eventuell blickabschirmender Gehölze) einzelne, insbesondere höher gelegene Standorte besucht und mit Fotos in Richtung des Gebiets dokumentiert. Die Lage des Geltungsbereichs wird jeweils mit einem roten Pfeil im Foto gekennzeichnet.

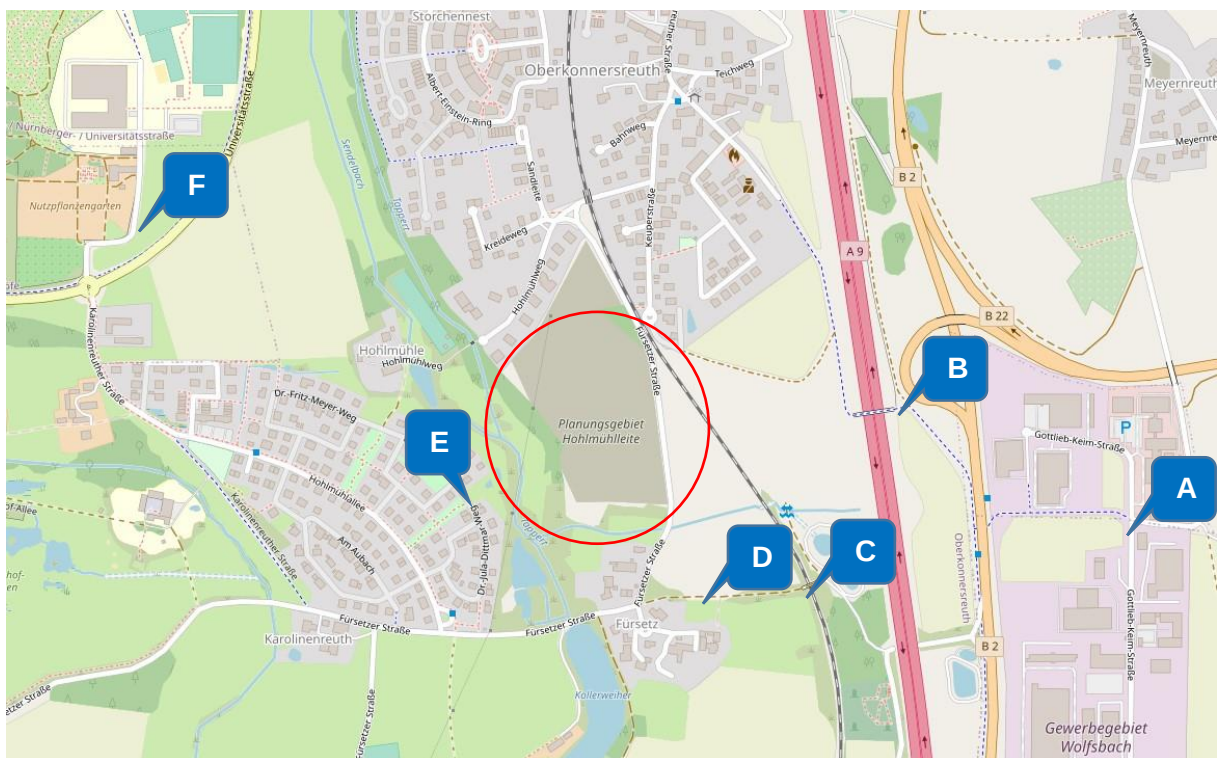


Abbildung 4: Übersicht der Foto-Standorte
(Quelle: OpenStreetMap 2021, ohne Maßstab)



Abbildung 5: Fotopunkt A Gottlieb-Keim-Straße im Gewerbegebiet östlich der BAB 9



Abbildung 6: Fotopunkt B Fußgängerbrücke über die BAB 9 bei der Schleife B2 / B22



Abbildung 7: Fotopunkt C Eisenbahnbrücke zwischen Fürsetz und BAB 9



Abbildung 8: Fotopunkt D Feldweg zwischen Fürsetz und Eisenbahnbrücke



Abbildung 9: Fotopunkt E vom Dr.-Julia-Dittmar-Weg über den Tappert Richtung Osten



Abbildung 10: Fotopunkt F über Universitätsstraße und Hohlmühle Richtung Südosten

Zusammenfassung:

Die Wahrnehmung des neuen Gebietes ist von einzelnen exponierten Standorten gegeben. Die umgebende Landschaft kann naturfremde Objekte in einem begrenzten Ausmaß „kaschieren“. Die räumliche Einsehbarkeit der geplanten Bebauung von außerhalb kann als begrenzt eingestuft werden.

5.2 Auswirkungen der geplanten Bebauung

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 6,1 ha. Davon werden etwa 2/3 von der neuen Bebauung mit Erschließung und privaten Flächen in Anspruch genommen.

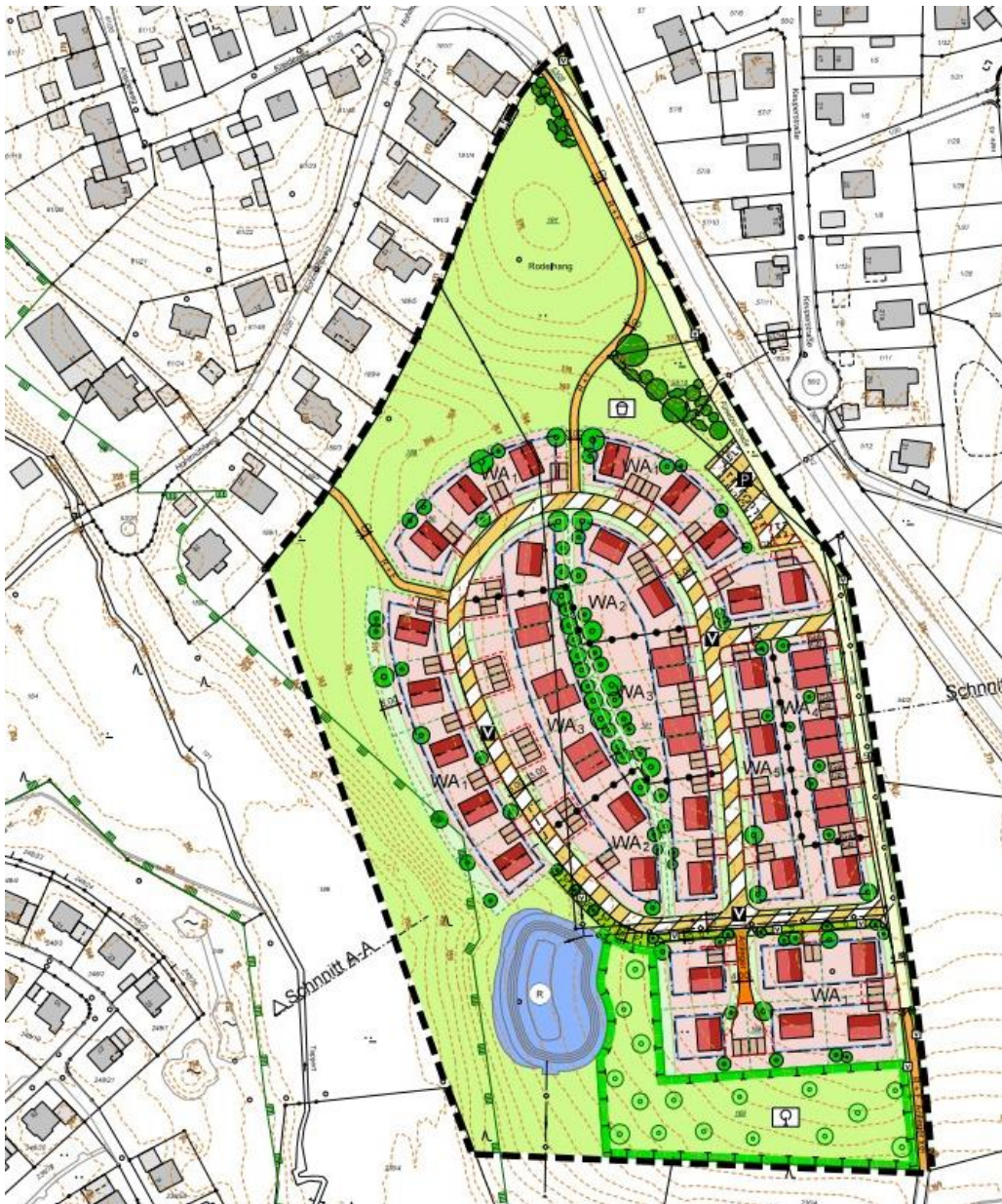


Abbildung 11: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/19
(Stadtplanungsamt Bayreuth, 2021)

Die Auswirkungen der Bebauung auf die relevanten Kriterien werden in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Hauptkriterien	Auswirkungen
Vielfalt von Landschaft	Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt nur noch in einem kleinen Teilbereich möglich. Die privaten und öffentlichen Grünflächen eröffnen einen neuen Gestaltungsraum. Der Grünzug des Landschaftsschutzgebietes wird in seiner Wahrnehmbarkeit teilweise verdeckt. Blickbezüge in die weitere Landschaft werden im Baugebiet verstellt. An der Fürsetzer Straße bleiben streckenweise Blickbezüge frei. Neue räumlich wirksame Strukturelemente wie Gebäude, Einzelbäume, Obstwiese kommen hinzu.
Eigenart, Charakteristik und Seltenheit	Das vorhandene Relief wird überformt und überbaut. Die vorhandenen Gehölzgruppen bleiben erhalten. Ein Grünflächen-„Ring“ umgibt das neue Wohngebiet im Süden, Westen und Norden. Der anthropogene Einfluss wird dominant.
Nebenkriterien	Auswirkungen
Harmonie (Schönheit)	Der Flächenanteil Bebauung dominiert den Landschaftsausschnitt. Die verbleibenden Landschaftselemente verlieren an Wirkung.
Natürlichkeit	Die Natürlichkeit der Landschaft geht zum überwiegenden Anteil verloren. Neue geometrische Strukturen werden eingebracht.
Weitere Sinneseindrücke	Die Geräuscharten werden vielfältiger und Menge und Stärke nehmen insgesamt eher zu. Die akustischen Belastungen durch die Autobahn und den regelmäßigen Bahnverkehr bleiben bestehen.
Erreichbarkeit und Nutzungsmuster	Der Raum wird zukünftig stärker frequentiert durch Spaziergänger, Radfahrer und Verkehr. Für die Erholung in der freien Landschaft müssen von den vorhandenen und neuen Bewohnern entferntere Orte aufgesucht werden.

Zusammenfassung:

Durch die Bebauung wird der natürlich und kulturell geprägte Landschaftsraum deutlich verändert. Zukünftig wird der Raum nicht mehr als der freien Landschaft zugehörig, sondern als Siedlungsbereich wahrgenommen werden.

6 Ergänzende Maßnahmenvorschläge

Wie kann die geplante Bebauung behutsam in die vorhandene Landschaftssituation eingebettet werden, um die Veränderung in ihrer Wirkung abzumildern?

Im Bebauungsplan wird eine an die Topographie angepasste Anordnung der Baukörper und Bauweise – auch mit Flachdachbegrünungen- bereits festgelegt. Damit wird eine stimmige Einpassung gefördert.

Auch die Farbgebung der Baukörper hat Auswirkungen auf das umgebende Landschaftswahrnehmen. Fernwirksam sind beispielsweise Giebel, die entgegen der vorherrschenden Firstrichtung in Richtung der offenen Landschaft zeigen; insbesondere, wenn die Giebelwände in hellen (weißen) Farben verputzt sind.

Unruhig wirkt auch eine Mischung aus unterschiedlichen Dachfarben. In den angrenzenden Baugebieten sind überwiegend rote und anthrazitfarbene Farben vorhanden, wobei insgesamt ziegelrote Dacheindeckungen vorherrschen.

Das Einfügen von Grünstrukturen führt zu einem harmonisch wirkenden Gesamtbild. Neben der bereits vorgesehenen Begrünung von Flachdächern sind randliche Eingrünungen mit einzelnen, die Vertikale akzentuierenden Gehölzstrukturen wünschenswert. Zur Erlebbarkeit der jahreszeitlichen Wechsel sind hier Laubgehölze zu bevorzugen.

Zusätzlich werden hier folgende Maßnahmen zur Verminderung vorgeschlagen:

Empfehlungen:

- Zusätzliche Giebel und Gauben für evtl. Anbauten nur in untergeordneter Größe
- Vorgaben zur Farbauswahl von Dachdeckungen
- Verwendung gedeckter Fassadenfarben
- Vermeidung glänzender und/oder reflektierender Oberflächen
- Lockere Baumreihen entlang der Geh- und Radwege
- Begrünung der Stellplätze an der Fürsetzer Strasse
- Lockere Baumreihe entlang der Fürsetzer Strasse und / oder
- Festsetzungen zu Laubbaumpflanzungen in den Vorgartenbereichen der Häuserreihe an der Ostseite des Geltungsbereichs
- Begrenzung des Anteils an Koniferen für die Verwendung in Privatgärten
- Eingrünung des Regenrückhaltebeckens mit Hecken

7 Literaturverzeichnis

- Bayreuth, S. (2021). *Entwurf Begründung; Bebauungsplanverfahren Nr. 3/19 "Wohngebiet an der Hohlmühlleite"*. Bayreuth.
- Bruns, M. R. (2016). *Landschaftsbildbewertung in Deutschland; Stand von Wissenschaft und Praxis*. Bonn: BfN-Skripten 439.
- Bundeskompensationsverordnung (BKompV). (14. 05 2020). *Anlage 1 (zu § 4 Absatz 3, § 6 Absatz 1 und 2 und § 14 Absatz 2 Satz 1) Bestandserfassung und -bewertung weiterer Schutzgüter und Funktionen*.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). (13. März 2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege.
- Regionaler Planungsverband. Oberfranken-Ost. (2003). *Landschaftsentwicklungskonzept*. Von <http://www.oberfranken-ost.de/CD/LEK/index.htm> abgerufen
- StadtLandFluss, Prof. Dr. C. Küpfer. (2005). *Empfehlungen für die Bewertung*. Karlsruhe: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Referat 25.