

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**gemäß § 10a Abs. 1 BauGB****zum Bebauungsplan Nr. 6/16****„Wohngebiet Am Eichelberg / Panoramaweg“****(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 10/73a, Nr. 10/73b und
Nr. 9/79)****1. Planerfordernis**

Im Oberzentrum Bayreuth sollen verschiedenartige arbeitsstättennahe Wohnangebote vorgehalten werden mit dem Ziel kurzer Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz. In der Stadt Bayreuth liegt aktuell ein angespannter Wohnungsmarkt vor. Ebenso ist es wichtig, dass Arbeitnehmer die Möglichkeit haben, eine Wohnung im Stadtgebiet zu finden. Gerade vor dem Hintergrund von Erweiterungen vorhandener Unternehmen (z.B. Medi, Tennet) und zu erwartender Entwicklungen (Neubau der DRV Reha-Klinik, Medizin-Campus, Vorhaben im Umfeld Universität/Technologieachse u. a.) gilt es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauvorhaben zu schaffen. Nachdem in jüngerer Vergangenheit v. a. Bauleitpläne im Innenbereich für den Geschosswohnungsbau erstellt wurden (z. B. Leuschnerstraße, Hugenottenstraße, Zapfgelände Kreuzstein) bzw. sich in Aufstellung befinden (Moritzhöfen), erscheint eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan (FNP) vorgesehenen Wohnbaufläche am Eichelberg als ein wichtiger Baustein eines auch künftig breit gestreuten Wohnungsangebotes im Stadtgebiet Bayreuth.

Im wirksamen FNP, und damit abgebildet aus einer gesamtstädtischen Betrachtung und Abwägung, ist eine Wohnbaufläche am Eichelberg dargestellt. Eine Teilfläche mit direkter Anbindung an vorhandene Siedlungsflächen ist nun für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Dabei wird auf Grundlage der Ergebnisse aus einem wissenschaftlichen Feldversuch zur möglichen Überströmung der Bundesautobahn A 9 auf der Höhe des Wohngebiets Eichelberg bewusst das Bauflächenpotential im wirksamen Flächennutzungsplan nur begrenzt ausgeschöpft. Auf diese Weise wird das Siedlungsgebiet Colmdorf / Eichelberg nur maßvoll abgerundet und die höheren Lagen des Eichelbergs im Südwesten bleiben als potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet unbebaut.

Aktuell werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen am Rande des bestehenden Siedlungsgebietes sind derzeit planungsrechtlich nach § 35 Baugesetzbuch (Außenbereich) zu beurteilen. Im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung soll das Siedlungsgebiet Colmdorf den naturräumlichen Bedingungen entsprechend behutsam ergänzt werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 6/16 wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Bayreuth, erstellt. Die Ausführungen zu den Umweltbelangen basieren auf dem zum Zeitpunkt der Abwägungsentscheidung aktuellen Sach- und Kenntnisstand sowie den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientiert sich auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6/16 waren insbesondere die zuständigen Fachbehörden, Fachdienststellen und Fachverbände zur Mitwirkung aufgefordert. Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB (2019), der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (2022) und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB (2023) hatten die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen. Die Berücksichtigung der Umweltbelange – Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen – wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung mit Umweltbericht je vom 23.01.2023):

a) Fläche und Boden (*mittlere Erheblichkeit*)

Durch die Umsetzung der Planung geht Freiraumfläche verloren. Diese wird versiegelt bzw. überbaut und setzt künftig das Siedlungsgebiet fort. Die Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,5 regelt die Dichte der Bebauung und entspricht einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Das Wohngebiet entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Durch eine Anbindung an bestehende Siedlungsflächen und die Nähe zur Autobahn A 9 sowie dem Oberzentrum Bayreuth ist der Geltungsbereich für Wohnbebauung geeignet. Zudem wird kein zusätzlicher Freiraum in der freien Landschaft beansprucht. Durch den Bebauungsplan wird die Ortsrandeingrünung gesichert. Durch die Umsetzung der Planung entstehen neue, innerörtliche, qualitativ hochwertige Freiräume. Eine Anbindung an die bestehende Siedlung sowie eine flächensparende Erschließungsform entspricht zudem den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es in Folge von Versiegelung und Überbauung zum Verlust bzw. zur Einschränkung der lokalen Schutzgutfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora, Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung). Demgegenüber können sich auf den Freiflächen (Hausgärten/ Ortsrandeingrünung, öffentliche und private Grünflächen) nach Fertigstellung der Bodenmodellierungen die Bodenfunktionen wieder regenerieren. Die Böden von geringer bis mittlerer Bedeutung werden durch den Bebauungsplan größtenteils in Anspruch genommen. Im Bereich der Grünflächen werden diese gesichert. Es sind keine seltenen Bodenarten betroffen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie jegliche Geländeänderungen sind nur in Ausnahmefällen aus konstruktiven Gründen oder zur Geländeangleichung an den Bestand zulässig. Um Bodenerosionen zu vermeiden, sind in Ausnahmefällen Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

Der Bebauungsplan Nr. 6/16 enthält die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verhinderung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden:

- Begrenzung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß durch Festsetzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades (GRZ) und Begrenzung der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO;
- Festsetzung von Grünflächen;
- Begrenzung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen;
- Begrenzung der Befestigungen der Gärten.

Es sind folgende Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) geplant:

- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
- Fotodokumentation/Protokoll
- Fachbehördliches Monitoring bei Bodenverunreinigungen

b) Schutzgut Wasser (*geringe Erheblichkeit*)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächen-gewässer. Nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Geltungsbereich keine Wasserschutzgebiete, wassersensiblen Bereiche, Überschwemmungs- oder Hochwassergebiete vorhanden. Die Grundwasserfließrichtung ist großräumig nach Norden gerichtet. Während der Rammbohrungen (Geotechnischer Prüfbericht Ruppert & Felder, 22.08.2019) bis zu einer Tiefe von 3,40 m konnte kein Grundwasser festgestellt werden. Zudem wurde eine verringerte Sickerfähigkeit festgestellt, sodass ein vollständiges Versickern des Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Durch den Eingriff in den Boden und dessen Schutzgutfunktionen verändert sich ebenfalls der lokale Wasserhaushalt. Eine besondere Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erkennen. Die Versiegelung wird auf das mindestnotwendige Maß beschränkt. Beläge sind wasserdurchlässig zu gestalten. Um die Entwässerung des Gebietes sicherzustellen, wurde auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs eine Entwässerungsplanung (Ingenieur-Team Gebhardt Hahn, Stand 08.04.2022) erstellt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind drei unterirdische Regenrückhaltebecken geplant. Zudem soll Regenwasser auf den privaten Grundstücken gesammelt und für den Eigenbedarf (Bewässerung/ Haushalt) genutzt werden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen befinden sich an der Süd- und Ostgrenze der geplanten Bebauung zur Ableitung des angrenzenden Hangwassers offene Gräben. Der Bebauungsplan Nr. 6/16 setzt bzgl. der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser folgende Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen fest:

- Festsetzungen für die Entwässerung;
- Begrenzung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß durch Festsetzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades durch eine maximale GRZ von 0,5 i.V.m. Begrenzung der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO;
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen der Zugänge und Zufahrten von Grundstücken.

Zur Überwachung der Auswirkungen sind folgende Monitoringmaßnahmen vorgesehen:

- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
- Entwässerungsgenehmigung

c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt (geringe Erheblichkeit)

Im Geltungsbereich sind keine amtlich kartierten Biotop- oder Schutzgebiete vorhanden. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich nach Artenschutzkartierung ein sonstiger Lebensraum (ASK-Nr. 60350963). Obwohl die Kartierung bereits 31 Jahre zurückliegt, kann man heutzutage dennoch von ähnlichen Verhältnissen ausgehen, da die beschriebenen Strukturen (z. B. Alleen, Baumgruppen, Grünland) noch weitestgehend vorhanden sind und es sich überwiegend um Arten der Siedlungsräume und gehölzbrütende Arten handelt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden faunistische Untersuchungen (Frühjahr 2019) für die Artengruppe der Vögel durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Haussperling (*Passer domesticus*; 2 Brutpaare) und Star (*Sturnus vulgaris*; 1 Brutpaar) sicher bzw. wahrscheinlich brütend sowie Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) als Gast vorzufinden. Insgesamt wurden Arten der Siedlungs- und Ackerräume sowie gehölzbrütende Arten kartiert. Besonders anspruchsvolle und auch störungs- und lärmempfindliche Arten sind nicht zu finden. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Feldlerchenlebensraum. Dort konnten eine sichere Brut sowie zwei mögliche Bruten festgestellt werden.

Im Zuge der faunistischen Untersuchungen wurden vorhandene Bäume auf potentielle Lebensräume (z.B. Höhlen oder Spalten) untersucht. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Kleingebäude/ Gartenhäuschen, die potentiell als Wochenstube für Fledermäuse fungieren könnten. Ein Vorhandensein von Spaltenquartieren ist möglich. Zudem ist mit dem regelmäßigen Auftreten verschiedener Fledermausarten bei Jagdflügen zu rechnen.

Neben der Artengruppe der Vögel wurde das Gebiet auch auf die Eignung für die Zauneidechse untersucht. Es konnten jedoch keine Hinweise auf ein Vorkommen von Reptilien festgestellt werden. Beifunde während der Kartierungen waren Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*), Feldhase (*Lepus europaeus*) und Reh (*Capreolus capreolus*).

Hinweise auf ein Vorkommen von streng und/ oder europarechtlich geschützten Tierarten aus den nicht eingehender untersuchten Artengruppen liegen nicht vor.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

Grünordnerische Festsetzungen:

- Erhalt und Festsetzung von Grünflächen
- Erhalt von Bestandsbäumen
- Sicherung der Ortsrandeingrünung
- Festsetzung der Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern
- Pro angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche sind mindestens 1 Baum und 2 Sträucher zu pflanzen
- Festsetzung von begrünten Flachdächern
- Begrenzung von Kies- und Schottergärten sowie Kunstrasen
- Festsetzung von Zäunen ohne durchgehenden Sockel

Artenschutz: Vermeidungs- (V) und CEF-Maßnahmen:

- 1V: Schutz angrenzender ökologisch bedeutsamer Flächen und Strukturen. Der Arbeitsraum wird auf das mindestnotwendige Maß begrenzt, um angrenzende Vegetationsbestände zu erhalten, insbesondere im Bereich von Gehölzflächen sowie von Lebensräumen wertgebender Arten.
- 2V: Schutz der Feldlerche bei der Baufeldräumung. Zur Vermeidung einer signifikanten Erhöhung des Tötungs-/Verletzungsrisikos von Gelegen/Eiern oder noch nicht flüggen Jungvögeln der Feldlerche darf die Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von September bis Februar erfolgen. Abweichend davon ist eine Baufeldräumung während der Brutzeit (März bis August) nur unter strengen Auflagen möglich.
- 3V: Begrenzung der Zeiten für Gebäudeabbruch, Baumfällung/-rodung und Gehölzschnittmaßnahmen, Schutz von Fledermäusen bei Gebäudeabbruch vom 1. September bis 28. Februar.
- CEF_{HSP_Star}: Anbringung von Nisthilfen für Höhlenbrüter: Zum Erhalt der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang werden Nisthilfen für die vom Abbruch von Kleingebäuden betroffenen Vogelarten Haussperling (*Passer domesticus*) und Star (*Sturnus vulgaris*) angebracht. Die Anbringung erfolgt an Bäumen oder Gebäuden im Geltungsbereich im Verhältnis 1:3 (pro beanspruchtem Brutplatz 3 Nistplätze).
- CEF_{FL}: Optimierung von Feldlerchenlebensräumen in der offenen Kulturlandschaft: Da Lebensraum und potenzielle Lebensstätten der Feldlerche geschädigt werden und ein Ausweichen in andere unbesetzte Lebensräume nicht gewährleistet werden

kann, sind Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionalität (CEF) der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erforderlich. Pro verlorengehendem Revier (im vorliegenden Fall sind es 2 betroffene Feldlerchenpaare) ist eines der drei folgenden beschriebenen Maßnahmenpakete (1-3) anzuwenden:

- Paket 1: Lerchenfenster mit Blüh- und Brachestreifen
- Paket 2: Blühfläche oder Blühstreifen oder Ackerbrache
- Paket 3: Erweiterter Saatreihenabstand und Verzicht auf Dünger oder Pflanzenschutzmittel

Bezogen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist folgendes Monitoring vorgesehen:

- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
- Ortsbegehung
- Fotodokumentation/Protokoll

d) Schutzgut Klima und Luft (*geringe Erheblichkeit*)

Laut Flächennutzungsplan entwickeln sich im Stadtgebiet zahlreiche lokale Windsysteme, die das Kleinklima prägen. Demnach sind die in die Stadt einlaufenden Talräume und somit die Freihaltung der Talräume von städtebaulicher Bedeutung. Da die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren, handelt es sich insgesamt um einen gut durchlüfteten Bereich am Siedlungsrand.

Um die kleinklimatischen Einflüsse des Geltungsbereiches auf den Bayreuther Stadtteil Lohe zu konkretisieren und benennen zu können, wurden die Kaltluftströme im Herbst 2020 untersucht (Prof. Dr. Thomas, 08/2021). Demnach überströmt die Kaltluft die westlich verlaufende Autobahn A 9 bei Ostströmungen mit großer Wahrscheinlichkeit. Im Fall von Südsüdostströmungen ist eine Überströmung der A9 unwahrscheinlich. Folglich tragen die von ostwärts kommenden Strömungen zur nächtlichen Abkühlung des Stadtteiles und somit zur Gesundheit und Wohnqualität im beeinflussten Stadtgebiet bei.

Zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft wurde der Geltungsbereich im Laufe des Verfahrens verkleinert, um Frischluftschneisen freizuhalten und die nächtliche Abkühlung zu gewährleisten. Durch die Festsetzung der Grünflächen werden die Belastungen durch die zusätzliche Aufheizung in Folge der Versiegelung minimiert. Zudem bleiben durch die Festsetzung von Grünflächen Frischluftschneisen erhalten. Die geplanten Gehölzpflanzungen stellen eine Aufwertung des Gebietes aus klimatischer Sicht dar. Die geplante Bebauung folgt den bestehenden Höhenlinien, sodass Barrierewirkungen für die Frischluftschneisen bestmöglich vermieden werden. Die Planung geht bestmöglich auf die örtlichen Gegebenheiten zum Erhalt des Stadtklimas ein.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung von Gehölzpflanzungen und Grünflächen
- Erhalt von Grünflächen
- Begrenzung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß durch Festsetzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades
- Begrenzung der zulässigen Veränderung der Geländeoberfläche
- Festsetzung von begrünten Flachdächern

Es sind zur Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft folgende Maßnahmen geplant:

- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
- Ortsbegehung
- Fotodokumentation/Protokoll
- fachbehördliche Beobachtung Luftschadstoffbelastung bei Auffälligkeiten
- fachbehördliche Luftgüteüberwachung bei Auffälligkeiten

e) Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung) (geringe Erheblichkeit)

Der Geltungsbereich sowie die südlich und östlich angrenzenden Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, so dass der Einsatz von landwirtschaftlichen Maschinen zu temporären Störungen führen kann. Die gebietstypische Nutzung ist jedoch unerheblich. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich der Ortsteil Colmdorf. Der Lärm des An- und Abfahrtsverkehrs wirkt ebenfalls auf den Geltungsbereich ein. Im Westen verläuft die Autobahn A 9 (München – Berlin). Nach dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr fahren täglich 63.407 KFZ auf der Autobahn. Entlang der Autobahn bestehen Lärmschutzeinrichtungen in Form eines 7-7,5 m hohen Lärmschutzwalls sowie einer 4 m hohen Lärmschutzeinrichtung auf dem Mittelstreifen. Trotz der Lärmschutzeinrichtungen bestehen durch die Autobahn Beeinträchtigungen.

Bei Einhaltung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen können bis auf kleinflächige Bereiche am westlichen Rand des Geltungsbereiches die Grenzwerte eingehalten werden. Ein Lärmschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Es sind keine Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung zu erwarten. Mit Umsetzung der Planung erhöht sich die künstliche Beleuchtung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Stadt Bayreuth gewährleistet.

Während der Bauphase kann es temporär zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub kommen. Dies kann die Erholungsnutzung beeinträchtigen.

Dem Geltungsbereich kommt keine besondere Bedeutung für die Erholung zu.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Festsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Festsetzung von Grünflächen
- Festsetzung von Fuß- und Radwegen
- Festsetzung von Spielplatzflächen
- Festsetzung von Flächen für die Abfallentsorgung

Die Einhaltung der Maßnahmen und damit die Überwachung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung) erfolgt über ein Monitoring wie folgt:

- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
- Ortsbegehung
- Fotodokumentation/Protokoll

f) Schutzgut Landschaft (*geringe Erheblichkeit*)

Der Geltungsbereich stellt überwiegend eine ausgeräumte Agrarlandschaft dar. Vereinzelt sind Gehölzbestände vorhanden, diese strukturieren den Bereich. Landschaftsbildprägende Strukturen wie Einzelbäume, Streuobstwiesen oder Alleen befinden sich östlich außerhalb des Geltungsbereiches. Sie sind von der Planung nicht berührt. Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch festgesetzter landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gemäß 26 § BNatSchG.

Im Zuge der Überplanung kommt es zur Umgestaltung der Landschaft. Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen gehen größtenteils verloren. Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Festsetzung von Pflanzungen und Sicherung der Ortsrandeingrünung
- Festsetzungen zur Gestaltung (z.B. Dachformen, Dachneigung, Dachgauben, Einfriedungen)
- Begrenzung der zulässigen Veränderung der Geländeoberfläche

Das Monitoring (Überwachung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft) sieht folgende Maßnahmen vor:

- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
- Ortsbegehung
- Fotodokumentation/Protokoll

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (keine Erheblichkeit)

Kulturgüter in Form von Boden- und Baudenkmälern sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Laut Landwirtschaftlicher Standortkartierung (LSK) Bayern handelt es sich überwiegend um Ackerstandorte h (hordeum= Gerste) mit der Gefällestufe 1 ($\leq 12\%$) und der Ertragsklasse 3. Ein Teilbereich im Norden ist dem Ortsbereich zugeordnet. Insgesamt zeigen die landwirtschaftlichen Flächen günstige Erzeugungsbedingungen auf.

In Bezug auf Infrastruktur ragt von Südwesten nach Nordosten eine Richtfunktrasse in den Geltungsbereich. Im Norden des Geltungsbereiches erschließt der „Heisenbergring“ das Gebiet. Ansonsten verknüpfen Feldwege den Geltungsbereich mit der umgebenden Landschaft. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich die Straßen „Am Eichelberg“ und „Hühlweg“ sowie weitere Fuß- und Radwege. Das Gebiet ist über diese an den überregionalen Verkehr an die A 9 angeschlossen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzung von Verkehrsflächen
- Zulassung von Photovoltaikanlagen

Aufgrund der Umsetzung des abgestimmten Planungs- und Festsetzungskonzeptes des Bebauungsplans Nr. 6/16 sind die Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter insgesamt von geringer Erheblichkeit. Hierbei sind insbesondere die vorgesehenen Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) zu berücksichtigen (vgl. Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, § 2 Rdnr. 51).

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Einleitung der Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte im Sommer 2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten im Sommer 2019 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Nr. 6/16 vom 28.06.2016, zuletzt geändert am 29.04.2019. Die eingegangenen Stellungnahmen aus diesem ersten Verfahrensschritt führten zu folgenden Änderungen am Bebauungsplanentwurf Nr. 6/16:

- Das Neubaugebiet wird durch Rücknahme des Geltungsbereichs deutlich verkleinert und die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten auf rd. 60 reduziert;
- Die höheren Lagen des Eichelbergs werden von Bebauung freigehalten. Darüber hinaus wird eine Kaltluftschneise in Ost-West-

Richtung freigehalten, um eine Frischluftbewegung vom Eichelberg in Richtung Innenstadt / Neue Heimat zu ermöglichen;

- Eine Beeinträchtigung des Panoramawegs als wichtigen Freizeit- und Erholungsweg wird durch die Reduzierung des Geltungsbereichs vermieden. Sichtbeziehungen in alle Himmelsrichtungen werden gewahrt durch eine die Topographie berücksichtigende Planung in Form von Höhenbegrenzungen und ausreichenden Abständen zum Panoramaweg (siehe auch Schnittdarstellung auf B-Plan). Der Panoramaweg selbst wird weiterhin dauerhaft als Fuß- und Radweg gesichert. Ein Anschluss zum Neubaugebiet über einen Rad- und Fußweg entfällt;
- Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt gemäß B-Plan als verkehrsberuhigter Bereich;
- Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsfläche (A 1) wird innerhalb des Geltungsbereichs auf die Flurstücke Nr. 147 (Teilfläche) und Nr. 161 , Gmkg. Colmdorf, festgesetzt. Der übrige Ausgleich (A 2) erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs auf den Teilflächen der Flurstücke 164 und 165 der Gemarkung Thiergarten (Ökokonto).
- Die Entwässerungsplanung wurde der neuen Planung angepasst und optimiert. Durch die Reduzierung der Bebauung entstehen keine offenen Wasserflächen mehr. Die Regenrückhaltung ist in unterirdischen Rigolen vorgesehen. Es werden offene Gräben in Kombination mit einem kleinen Erdwall zur Ableitung des Oberflächenwassers am Siedlungsrand festgesetzt;

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden im 2. Quartal 2022 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. 6/16 vom 28.06.2016, zuletzt geändert am 31.01.2022, durchgeführt. Im Ergebnis der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange wurden am Bebauungsplanentwurf Nr. 6/16 die folgenden weiteren Änderungen erforderlich:

In den zeichnerischen Festsetzungen:

- Änderung des Geltungsbereichs:
 - an der östlichen Grenze der internen Ausgleichsfläche A1;
 - Herausnahme einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 155/1, Gmkg. Colmdorf, aus dem Geltungsbereich;
 - Herausnahme einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 151/1, Gmkg. Colmdorf, aus dem Geltungsbereich;
- Im Westen des Geltungsbereichs werden zwei Baurechte auf Flurstück 147/6, Gmkg. Colmdorf, festgesetzt, die ausschließlich von der bereits bestehenden Erschließungsstraße Am Eichelberg erschlossen werden (WA4). Die nördliche Grundstückshälfte wird als private Grünfläche festgesetzt, die grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist (Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind). Aus klimatischer Sicht ist hier auf Großbäume zu verzichten;
- Änderung des öffentlichen Straßenraums inkl. Straßenbegleitgrün an der westlichen Zufahrt des Baugebiets;
- Änderung des Verlaufs des zentral gelegenen Rad- und Fußwegs und Minimierung des Eingriffs auf Flurstück 156 (ca. 90 m² werden in Anspruch genommen);

- Wirtschaftsweg über den Entwässerungsgraben im Südosten des Plangebiets, um die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Süden zu ermöglichen;
- Abrücken und Verschmälerung eines Teilstücks des Entwässerungsgrabens im Nordosten. Die Teilfläche des Flurstücks 151/1, Gmkg. Colmdorf, liegt jetzt außerhalb des Geltungsbereichs;
- die Erschließungsstraße nördlich der KITA-Fläche wird auf 12,00 m verbreitert, um Haltemöglichkeiten für sog. Bring- und Holdienste (KITA) inkl. Wendemöglichkeit für Pkw zu schaffen;
- Aufnahme einer mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 151, Gmkg. Colmdorf, zu belastenden Fläche (unterirdischer Regenwasserkanal);
- Aufnahme eines Hinweises: Lärmschutzwall (Böschung).

In den textlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Aufnahme Gebietskategorie WA4 (mit separaten Festsetzungen insb. zum Maß der baulichen Nutzung);
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften: Die Dächer der Garagen und Carports sind ausschließlich als Flachdach (und damit begrünt) zulässig;
- Verkehrsflächen: Festsetzung von Besucherparkplätzen auf öffentlichen Verkehrsflächen (P) und Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt;
- Einfriedungen: Der Satz „Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich Holzzäune und einheimische Laubgehölzhecken zulässig“ entfällt;
- Maßnahmen und technische Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung solarer Energie: Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstiger baulicher Anlagen sind auf mindestens 50 % der Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen eines Baugrundstücks, die nicht intensiv begrünt werden, bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (z. B. Solarthermie oder Photovoltaik) zu installieren;
- Private Grünflächen betreffend: Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein eingeschossiges Gartenhaus mit einer Grundfläche von max. 12 m² und einer Freisitzfläche von max. 6 m² zulässig;
- Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen, hier Aufnahme der Regelung der aktuellen Freiflächengestaltungssatzung: „Unbebaute Flächen, vor allem die stadtbildprägenden Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen vorderer Gebäudekante und öffentlicher Erschließungsstraße), sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen, wie z. B. Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte Pflanzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere Kiesgärten, Schottergärten und Kunstrasen in einem Umfang von mehr als 2 % der Grundstücksfläche. Fachgerecht angelegte Steingärten mit Trockenmauern und mit einem mindestens 60 %-igen Anteil an Blüh- und Polsterpflanzen im betroffenen Bereich

fallen nicht unter die Bezeichnung Kies- und Schottergärten. Zuwegungen und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, die Verkehrssicherheit und die Barrierefreiheit zulassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen“;

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Eingriffsfläche gesamt = 31.494 m², erforderlicher Ausgleichsbedarf = 9.498 m², auf interner Ausgleichsfläche A1 = 2.721 m², auf externer Ausgleichsfläche A2 „Tappertaue südöstlich Thiergarten“ = 6.777 m². Änderung des Übersichtsplans „Zuordnung der Eingriffs-/Ausgleichsflächen“;
- Änderung Zeitraum für Gebäudeabbruch, Fällung / Rodung von Bäumen und Gehölzschnittmaßnahmen auf den 1. Oktober bis 1. März.

Die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte sodann im Frühjahr 2023 auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanentwurfs Nr. 6/16 (Plandatum: 28.06.2016, zuletzt geändert am 23.01.2023). In der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 06.03.2023 bis einschließlich 27.03.2023 lag in der Internetveröffentlichung die umweltbezogene Information zur Entwässerungsplanung von Ing.-Team Gebhardt Hahn vom 08.02.2022 aus. Da die neueste Entwässerungsplanung jedoch nicht online verfügbar war, wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit dieser umweltbezogenen Information (Entwässerungsplanung vom 08.04.2022) vom 17.04. bis 02.05.2023 wiederholt. Alle bereits in der Zeit vom 06.03. bis 27.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und somit inhaltlich gewürdigt.

Nachdem im Abwägungsergebnis aller zu berücksichtigenden Belange keine weiteren Planänderungen am Bebauungsplanentwurf Nr. 6/16 erforderlich wurden, die den materiellen Gehalt des Bauleitplans berühren, hat der Bayreuther Stadtrat am 28.06.2023 den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst. Mit der ortsüblichen Bekanntgabe (Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Bayreuth) am heutigen Tage tritt der Bebauungsplan Nr. 6/16 gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das geplante Wohngebiet am Eichelberg stellt eines der letzten größeren Wohnbauflächenpotenziale des Flächennutzungsplanes dar. In Zusammenarbeit mit der Stadt Bayreuth wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt. In Anlehnung an das städtebauliche Entwicklungskonzept (NRT, 2018) wurde der Bebauungsplan erstellt. Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich auf Grundlage verschiedener Gutachten angepasst und reduziert.

Die geplante Erschließung knüpft an die bestehende Erschließung an und verbindet den Geltungsbereich mit dem überörtlichen Verkehr. Die Anordnung der geplanten Bebauung entwickelt sich aus der angrenzenden Sied-

lung und nimmt die städtebauliche Struktur des Bestandes auf. Die Grünstreifen greifen den Bestand auf, führen diesen fort und stellen die Ortsrandeingrünung und Durchgrünung sicher.

Stadtplanungsamt: