Bekanntmachung

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AN DER BAULEITPLANUNG
Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 31
„Umwidmung von Wohnbau- in Landwirtschaftsflächen Am Eichelberg/Panoramaweg“

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan stellt im Bereich südlich der Siedlung Colmdorf/Am Eichelberg Wohnbauflächen (WA) dar. Die Ausweisung von Bauflächenpotenzial in der Größenordnung von rd. 11,5 ha war Ergebnis der gesamtstädtischen Abwägung verschiedener Alternativstandorte im Zuge der FNP-Neuaufstellung. Aufgrund neuer fachlicher Erkenntnisse, v.a. zum Thema der stadtklimatischen Bedeutung dieses Areals sowie aktueller Prüfung hinsichtlich des vorhandenen Wohnbauflächenpotenzials im Stadtgebiet, wird planerischer Handlungsbedarf gesehen.

Aufgrund des Grundsatzbeschlusses zum Vorrang einer qualifizierten/doppelten Innenentwicklung sind in der jüngeren Zeit v.a. neue Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich planungsrechtlich neu geschaffen worden (z.B. durch Konversion ehem. gewerblich und untergenutzter Flächen). Durch den Schwerpunkt auf den Geschosswohnungsbau kann in diesen Plangebieten (z.B. gewerbliche Konversion Kreuzstein/ehem. Zapf-Gelände, Röhrensee und Moritzhöfen, Hugenottenstraße/St. Georgen, Leuschnerstraße) künftig eine erhebliche Anzahl an Wohneinheiten neu geschaffen werden.

Um weiterhin einen Mix an unterschiedlichen Wohnangeboten im Stadtgebiet zu sichern, sind im aktuell wirksamen FNP noch an anderen Standorten im Stadtgebiet alternative und ausreichende Wohnbaukapazitäten für Wohnbaugebiete mit Schwerpunkt im Sektor Einfamilienhaus (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) dargestellt. Zu nennen sind gezielte Erweiterungen und Arrondierungen bestehender Stadtteile (z.B. in den Stadtteilen Saas, Oberpreuschwitz, Wolfsbach, Laineck). Eine ausreichende mittel- und langfristige Wohnraumversorgung, auch in verschiedenen Nachfragesegmenten (Geschosswohnungsbau, Reihen-/Doppel-/Einzelhäuser, Sonderformen des Wohnens), kann mit den vorhandenen Flächenreserven im Siedlungsbereich sowie den Flächendarstellungen im FNP auch dann gewährleistet werden, wenn im Bereich des Eichelbergs ein Teil der bisher als Baufläche dargestellten Flächen umgewidmet würde; d. h. für die mittel- und langfristige Stadtentwicklung bleiben weiterhin ausreichende Potenzialflächen bestehen.

Im Zuge des laufenden B-Plan-Verfahrens Nr. 6/16 wurden neue und vertiefte fachliche Erkenntnisse zu den Schutzgütern des Naturschutzes (Klima, Wasser, Boden, Artenschutz, Landschaftsbild) gewonnen. Hervorgehoben werden können die detaillierten Untersuchungen zur stadtklimatischen Bedeutung dieses Raums von Prof. Dr. Thomas (Universität Bayreuth). All diese neuen Erkenntnisse gingen in die Gesamtabwägung ein und führten dazu, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6/16 und damit die Baugebietsflächen für „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ reduziert wurden. Mit der abgewogenen Bebauungsplanung und hier insbesondere der reduzierten Nutzung des Bauflächenpotenzials am Standort Eichelberg/Colmdorf werden die im aktuell wirksamen FNP dargestellten Bauflächen bei weitem nicht ausgeschöpft.

Aufgrund der o. g. aktuell gewonnenen Erkenntnisse zu den verschiedenen Schutzgütern und Belangen (Luft und Klima, Wasser, Landschaftsbild) ist nicht davon auszugehen, dass innerhalb des Planungshorizonts der Flächennutzungsplanung eine Wiederaufnahme eines B-Plan-Verfahrens erfolgen wird. Aufgrund dessen ist eine entsprechende Änderung des wirksamen FNP auch städtebaulich geboten, und zwar in Form einer Umwidmung der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 6/16 gelegenen „WA-Flächen“ in „Flächen für die Landwirtschaft“.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 „Umwidmung von Wohnbau- in Landwirtschaftsflächen Am Eichelberg/Panoramaweg“ wird im Wesentlichen begrenzt durch

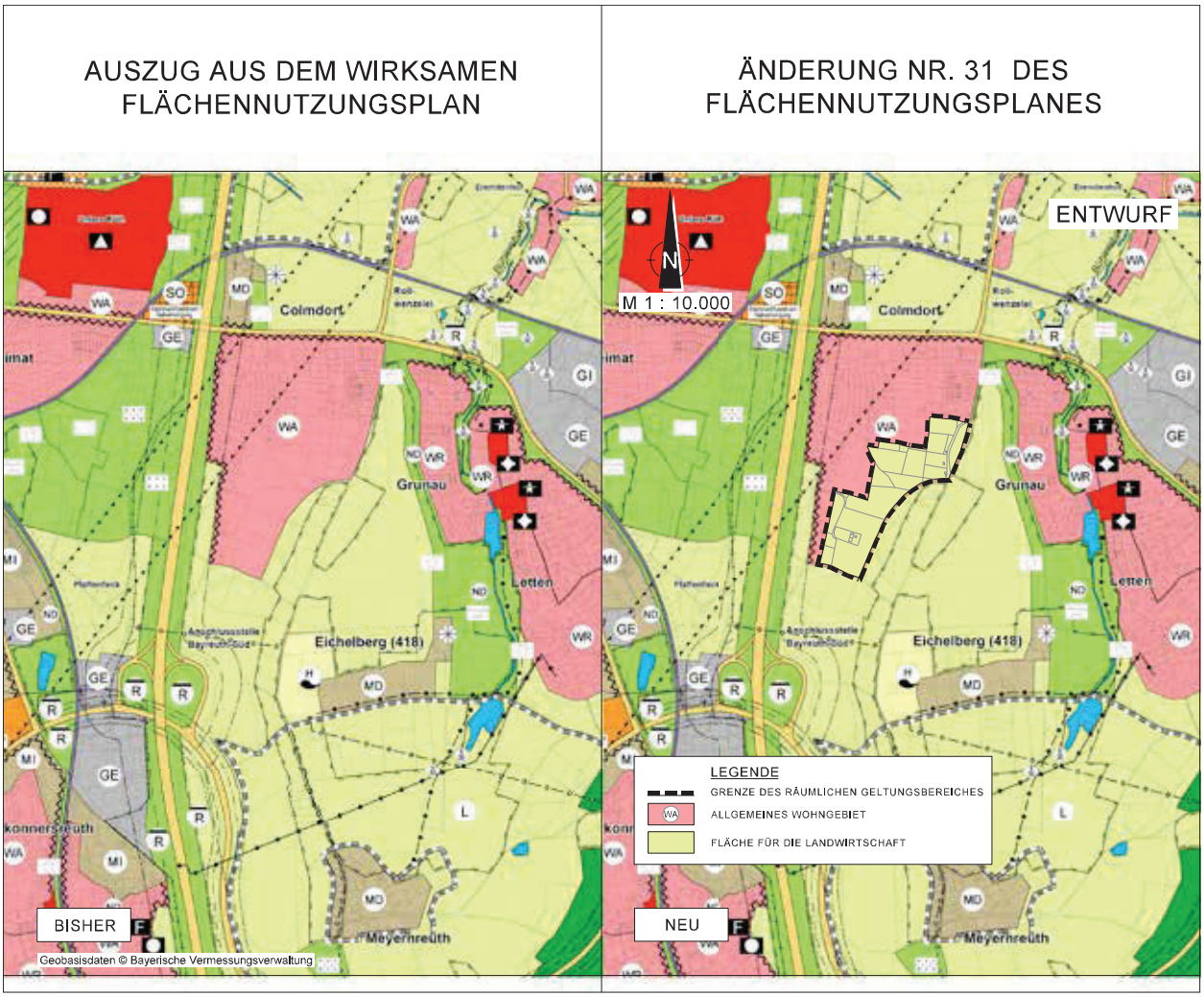
- Wohnhäuser südlich des Heisenbergrings im Norden,
- landwirtschaftliche Flächen im Osten,
- landwirtschaftliche Flächen im Süden,
- den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6/16 „Wohngebiet Am Eichelberg/Panoramaweg“ im Westen.

Er umfasst somit die Flurstücke mit den Nummern (TF = Teilfläche):
147 TF, 151/1, 151/2, 152, 152/2 TF, 153 TF, 154 TF, 154/1, 155, 155/1, 155/2, 155/3, 155/4 TF, 155/5 TF, 155/7 TF, 156 TF, 160 TF, 160/3 TF, 160/10, 160/8, 160/9 TF, 161 TF (jeweils Gmkg. Colmdorf).

Der Bayreuther Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.06.2023 der vorliegenden Planung zugestimmt und die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 31 vom 29.04.2022, geändert am 25.05.2023, wird mit einer Begründung, dem Umweltbericht (der Umweltbericht befasst sich mit den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden,

Bekanntmachung



Fläche, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild) und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom

31.07.2023 bis einschließlich 14.09.2023

auf folgender Internetseite veröffentlicht:

https://www.o-sp.de/bayreuth/plan/beteiligung.php

Es wird darauf hingewiesen, dass

1. Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist, und
4. die Unterlagen zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet beim Stadtplanungsamt Bayreuth im Neuen Rathaus, 9. Obergeschoss - Öffentliche Planauflage, während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 08:00 bis 16:00 Uhr, Mittwoch von 08:00 bis 18:00 Uhr und Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr) öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt werden.

Ergänzend zu dem Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Während der o.g. Frist besteht Gelegenheit zur Erörterung der Planung. Gerne können Fragen telefonisch oder per E-Mail gestellt werden.

Wenn eine persönliche Einsichtnahme und Erörterung der Planung in der Öffentlichen Planauflage gewünscht wird,

Bekanntmachung

wird um telefonische Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0921/25-1660 gebeten. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes stehen für Auskünfte grundsätzlich Montag bis Freitag jeweils vormittags von 08:00 bis 12:00 Uhr und bei Bedarf am Nachmittag gerne zur Verfügung.

Folgende Fachgutachten und Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen liegen vor:

Art der vorhandenen Information	Urheber	Thematischer Bezug
Fachgutachten	Prof. Dr. Christoph Thomas, Universität Bayreuth	Ergebnisse aus dem wissenschaftlichen Feldversuch zur möglichen Überströmung der Bundesautobahn A9
	Ing.–Büro Dr. Ruppert & Felder GmbH	Geotechnischer Prüfbericht zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten
	Narr Rist Türk Landschaftsarchitekten	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
	Narr Rist Türk Landschaftsarchitekten	Bestandsplan Realnutzung
	Narr Rist Türk Landschaftsarchitekten	Faunistische Bestandsaufnahmen 2019
	Narr Rist Türk Landschaftsarchitekten	Ermittlung Lebensraumverlust Feldlerche (Bestand und zukünftig)
Stellungnahmen von Privatpersonen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Anwohner aus dem Hühlweg	Naturschutz, Klimaschutz, Landwirtschaft

Der Inhalt dieser Bekanntmachung wird ebenfalls im Internet (https://www.o-sp.de/bayreuth/plan/beteiligung.php) veröffentlicht und zusätzlich ausgelegt.

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt https://www.o-sp.de/bayreuth/datenschutz.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden zur Beteiligung an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Unterlagen elektronisch bereitgestellt. Die Mitteilung hierüber erfolgt ebenfalls elektronisch.

Bayreuth, den 21.07.2023
STADT BAYREUTH

gez. Thomas Ebersberger
Oberbürgermeister

Planungs- und Baureferat:
gez. Urte Kelm
Ltd. Baudirektorin

Impressum:

Herausgeber:
Stadt Bayreuth, Amt für Öffentlichkeitsarbeit
und Stadtkommunikation
Geschäftsstelle:
Neues Rathaus, Luitpoldplatz 13, Zimmer 508,
Telefon: 0921/25-1483,
E-Mail: pressestelle@stadt.bayreuth.de
Gestaltung: Fröhlich PR GmbH

Weitere Informationen über die Stadt Bayreuth finden Sie auch im Internet unter www.bayreuth.de.

Amtsblatt - nächste Ausgabe

Die nächste Ausgabe des Amtsblattes erscheint am

Freitag, 11. August 2023