

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 3/19**„Wohngebiet an der Hohlmühlleite“****1. Planungsanlass und –ziel**

Ziel der Planung ist es für ein Gebiet im Stadtteil Oberkonnersreuth, für das ein rechtsverbindlicher B-Plan derzeit nicht vorliegt, entsprechendes Planungsrecht zu schaffen. Mit der Planung wird eine nachhaltige städtebauliche Wohngebietsentwicklung, die sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, den Wohnstandort Oberkonnersreuth stärkt und den Siedlungskörper gleichzeitig gezielt und maßvoll abrundet ermöglicht. Mit dem neu geschaffenen Angebot an Wohnraum und einer zusätzlichen Kindertagesstätte auf städtischem Grund wird dem Bedarf an vielfältigen Wohnformen und der weiterhin großen Nachfrage nach bezahlbarem und attraktivem Bauland mit sozialer Infrastruktur Rechnung getragen. Bei dem neuen Baugebiet wurde ein besonderer Fokus auf eine möglichst umweltschonende und standortverträgliche Planung in Verbindung mit Grün- und Ausgleichsflächen gelegt. Das Gebiet ist an bestehende verkehrliche Infrastrukturen und an wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen des täglichen Bedarfs angebunden. Zahlreiche Ziele sind fußläufig zu erreichen. Das Plangebiet wird über die Fürsetzer Straße, von Nordosten kommend, erschlossen. Die einspurige Bahnlinie Schnabelwaid-Bayreuth Hauptbahnhof verläuft von Nord nach Süd entlang des Geltungsbereichs.

Durch den geplanten Rückbau der Fürsetzer Straße im südlichen Bereich zu einem Fuß- und Radweg wird eine hohe Durchlässigkeit für die Nahmobilität gesichert (attraktive Fuß- und Radwegeverbindung und -vernetzung) und gleichzeitig die verkehrliche Zusatzbelastung durch das neue Baugebiet für die Bewohnerschaft von Oberkonnersreuth begrenzt.

Aufgrund der naturräumlichen und topographischen Gegebenheiten ist eine Grünzäsur zwischen den vorhandenen Wohngebieten und dem geplanten neuen Wohngebiet vorgesehen. Die im FNP an diesem Standort vorgesehene Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird zur Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels in Richtung Süden und Osten zur Bahnanlage verschoben (33. Änderung des FNP).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3/19 erfährt der Siedlungskörper des Stadtteils Oberkonnersreuth eine gezielte und maßvolle Abrundung in Richtung Süden.

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

Mit der Einbindung der geplanten Einzel-, Doppelhäuser und dem Reihenhauses in die das Wohngebiet umgebende Grünfläche soll ein grünplanerisch anspruchsvoller Anschluss sowohl an das bebaute und als auch natürliche Umfeld geschaffen werden.

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 6,4 ha.

2. Verfahrensablauf

27.01.2021	Stadtratsbeschluss: Einleitung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
12.03.2021	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 (2021)
15.03.2021 bis 19.04.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
28.06.2023	Stadtratsbeschluss: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Fortführung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
21.07.2023	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 (2023)
31.07.2023 bis 14.09.2023	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

31.01.2024

Stadtratsbeschluss:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

3. Behandlung der Umweltbelange

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Bayreuth erstellt und entspricht den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

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. 3/19 waren 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 (2021) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 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 04.01.2021, geändert am 25.05.2023, zuletzt aktualisiert 03.01.2024):

a) Schutzgut Fläche / Boden (mittlere Erheblichkeit)

Für das Plangebiet (Acker und Wirtschaftsgrünland) gibt es aktuell keine Baurechte. Insgesamt weist das Gebiet ein starkes Gefälle in Richtung Westen mit einem Höhenunterschied von 19 m auf. Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Im Süden befindet sich arten- und strukturreiches Dauergrünland, welches als „artenreiche Flachlandmähwiese“ nach Art. 23 BayNatSchG geschützt ist. Im Westen und im Süden sind vorhandene Gehölze als Biotope kartiert und gemäß Art. 16 BayNatSchG gesetzlich geschützt.

Der Bebauungsplan Nr. 3/19 enthält die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungsmaßnahmen, internen und externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen (Vollkompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft)

- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung Garagenhof
- planerische Sicherung des im Süden nach Art. 23 BayNatSchG geschützten arten- und strukturreichen Dauergrünlands „artenreiche Flachlandmähwiese“
- Mindestausstattung an Grünflächen (Begrünungspflicht der Vorgartenbereiche, pro angefangene 200 m² ist mind. ein Baum zu pflanzen)
- Reduzierung der GRZ in den einzelnen Baugebieten auf max. 0,3 – 0,4
- In den Baugebieten WA_{1a}, WA_{1b}, WA_{1c}, WA₂, WA₃ sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten mit insgesamt max. 2 Stellplätzen zulässig
- wasserdurchlässige Beläge für Zugänge und Zufahrten
- grüner Gürtel im Übergang zur Landschaft und zur Ausgleichsfläche A1

Es sind folgende Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) geplant:

- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
- ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- ggf. Vollzugsmaßnahmen
- Ortsbegehung
- Luftbildanalyse
- Fotodokumentation/Protokoll
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen
- fachbehördliches Monitoring bei Bodenverunreinigungen

b) Schutzgut Wasser (geringe Erheblichkeit)

Ein hydrogeologisches Gutachten wurde vom Büro Dr. G. Pedall Ingenieurbüro GmbH am 28.01.2022 erstellt. Das Gutachten erwartet, dass es aufgrund des großen, eher östlich gelegenen, Einzugsgebiets des Sandsteinkeuper-Grundwasserleiters keine nennenswerten Auswirkungen durch das Vorhaben geben wird. Vielmehr wird angenommen, dass es durch die Versiegelung zu einem Defizit an oberflächennaher Grundwasserneubildung bzw. zur Verringerung von lokalem Sicker- und Schichtenwasser kommen kann. Besonders, falls bei der Bauphase tonige Böden perforiert werden, kann sich dies positiv auf die Versickerung und Grundwasserneubildung auswirken. Ackererosion und Oberflächenwasserabfluss werden bei Extremwetterereignissen abnehmen. Durch die Drosselung ergibt sich ein längerer, stetiger Abfluss bei Niederschlägen über das Regenrückhaltebecken, was begünstigend wäre.

Die Sammlung und Nutzung von Niederschlags zur Bewässerung von Grünflächen wird verbindlich geregelt. Die Begrenzung der Versiegelung ist durch die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ von 0,3 – 0,4 getroffen.

Der Bebauungsplan Nr. 3/19 setzt bzgl. der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser folgende Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen fest:

- Mindestausstattung an Grünflächen (Begrünungspflicht der Vorgartenbereiche, pro angefangene 200 m² ist mind. ein Baum zu pflanzen), natürliche Versickerung
- Dachbegrünung (Abflussverzögerung, Retention, Verdunstung, Reduzierung von Spitzenabflüssen)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungsmaßnahmen, internen und externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen (Vollkompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft)
- Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück, Vermeidung von Schäden durch Hochwasser, hier: Starkregenereignisse
- Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung (z.B. Dachbegrünung) auf den Baugrundstücken
- Niederschlagswassersammlung und Nutzung (Bewässerung von Grünflächen)
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer max. zulässigen GRZ von 0,3 – 0,4

Zur Überwachung der Auswirkungen sind folgende Monitoringmaßnahmen vorgesehen:

- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
- ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- ggf. Vollzugsmaßnahmen
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen
- ggf. Entwässerungsgenehmigung inkl. Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 (schadensfreie Einstauung bei Starkregenereignissen)

c) Schutzgut Klima/Luft (mittlere Erheblichkeit)

Nach dem Gutachten „Stadtklimaanalyse Bayreuth“, Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12) wird für die Gesamtflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens folgendes festgestellt:

- Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen:
Hohe bioklimatische Ausgleichsleistung; offene landwirtschaftliche Nutzfläche in Hanglage; sehr hohe Kaltluftproduktion; ungestörtes Abflussverhalten und
- der äußerste Südwesten des Geltungsbereichs ist gem. Klimafunktionskarte ein Freilandklimatop mit Kaltluftventilationsfunktion und liegt innerhalb einer Kaltluftleitbahn.

Im Messzeitraum vom 30.07.2021 bis 01.12.2021 wurden im Zuge der Aufstellung einer Mikrowetterstation klimatische Daten erhoben. Die Empfehlung zum

Erhalt der Kaltluftzufuhr durch Unterschiede im Mikroklima zwischen Mistel und Hohlmühlleite zeigten, dass Kaltluftbildung im Stadtgebiet nicht immer gleichzeitig auftritt, die kältesten Nächte mit deutlich erkennbarer städtischer Wärmeinsel stimmen aber überein. Die nächtlichen Temperaturen bei Kaltluftabfluss sind höher (ca. 2° C) im Vergleich zu anderen Mikrowetterstationen; erklärbar durch kurze Kaltluftfließbahnen. Stromlinien folgen dem lokalen Gefälle und unterstreichen den nächtlichen Bildungsprozess. Insgesamt sollte durch flächensparende Planung ein positiver Effekt auf das Mikroklima zu erwarten sein.

Der Bebauungsplan Nr. 3/19 sieht die folgenden Festsetzungen vor, mit denen die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft vermieden, verringert und ausgeglichen werden:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungsmaßnahmen, internen und externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen (Vollkompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft)
- Fassadenbegrünung Garagenhof
- Dachbegrünung
- Mindestausstattung an Grünflächen (Begrünungspflicht der Vorgartenbereiche, pro angefangene 200 m² ist mind. ein Baum zu pflanzen), positiver Effekt auf das Mikroklima
- Berücksichtigung einer Mobilitätsstation, Gewährleistung der nahmobilen Erreichbarkeit und des Plangebietes mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (Rad- und Fußverkehr, ÖPNV)
- Rückbau/Entsiegelung der südlichen Fürsetzer Straße als R+F-Verbindung
- Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern
- Auflockerung durch großzügige, nicht überbaubare Grundstücksflächen zur Grün- und Freiraumgestaltung
- flächensparende Planung (Bebauung/Erschließung) - Reduzierung der GRZ auf max. 0,3 – 0,4)
- wasserdurchlässige Beläge
- grüner Gürtel im Übergang zur Landschaft und zur Ausgleichsfläche A1

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)
- ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- ggf. Vollzugsmaßnahmen
- Ortsbegehung
- Luftbildanalyse
- Fotodokumentation/Protokoll
- fachbehördliche Beobachtung Luftschadstoffbelastung bei Auffälligkeiten

→ fachbehördliche Luftgüteüberwachung bei Auffälligkeiten

d) Schutzgut Tiere und Pflanzen (geringe Erheblichkeit)

In der direkten Umgebung befinden sich keine Flächen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet). Angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Talau des Sendelbaches und des Tappert“ im Südwesten. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein Teil des Biotops Nr. BT-0272 (Gehölze und Grasflur an der Hohlmühlleite) und das geschützte Biotop Nr. BT-0271 (Ausgedehnter Feuchtbereich in der Tappertaue). Außerdem wurde das arten- und strukturreiche Dauergrünland als „artenreiche Flachlandmähwiese“ nach Art. 23 BayNatSchG als Biotop nachrichtlich übernommen. Die im Westen und im Süden vorhandenen Gehölze sind als Biotope kartiert und gemäß Art. 16 BayNatSchG gesetzlich geschützt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), die das Büro OPUS GmbH am 11.11.2021 erstellt hat, kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bauleitplanung eine Art der FFH-Richtlinie sowie eine Brutvogelart betroffen ist. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann jedoch für alle Arten die Erfüllung eines Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden.

Entsprechend sind zwei Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 3/19 festgesetzt:

- Zeitliche Vorgaben zur Baufeldräumung
- Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept

Mit den folgenden Festsetzungen, die mit dem aufgestellten Bebauungsplan Nr. 3/19 allgemein rechtsverbindlich werden, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt vermieden, verringert und ausgeglichen:

- Vermeidungsmaßnahme
 - Vermeidungsmaßnahme 1V – Vorgabe zur Baufeldräumung auf Acker- und Wiesenflächen (Schutzmaßnahme für Goldammer)
 - Vermeidungsmaßnahme 2V - Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept (Schutzmaßnahme Großes Mausohr)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungsmaßnahmen, internen und externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen (Vollkompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft)
- Fassadenbegrünung Garagenhof
- Dachbegrünung
- Mindestausstattung an Grünflächen (Begrünungspflicht der Vorgartenbereiche, pro angefangene 200 m² ist min. ein Baum zu pflanzen)
- Rückbau/Entsiegelung der südlichen Fürsetzer Straße als R+F-Weg
- Flächensparende Planung (Bebauung/Erschließung) - Reduzierung der GRZ auf max. 0,3 – 0,4
- Wasserdurchlässige Beläge

- „grüner Gürtel“ im Übergang zur Landschaft und zur Ausgleichsfläche A 1
- sockellose Einfriedungen für die Durchlässigkeit von Kleintieren
- Hinweis zur Vermeidungsmaßnahme Amphibienschutzzaun

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

- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
- ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- ggf. Vollzugsmaßnahmen
- Ortsbegehung
- Luftbildanalyse
- Fotodokumentation/Protokoll
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen

e) Schutzgut Mensch (Erholung) (geringe Erheblichkeit)

Der Geltungsbereich liegt im Übergang zum Erholungsbereich Bayreuther Süden/Thiergarten. Insgesamt stellt das Gebiet eine hervorragende Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung dar. Es werden durch den Erhalt und die Verbesserung der Wegeverbindungen entlang und durch das Plangebiet und durch die qualitativen Grünordnungsmaßnahmen neue Erholungsräume geschaffen. Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung) enthält der Bebauungsplan Nr. 3/19 folgende Festsetzungen:

- Erhalt und Verbesserung der Wegeverbindungen entlang und durch das Plangebiet
- begrüntes Quartier durch Mindestausstattung an Grünflächen (Begrünungspflicht der Vorgartenbereiche, pro angefangene 200 m² ist mind. ein Baum zu pflanzen), Dach- und Fassadenbegrünung, Verlangsamung des Verkehrs, Torwirkungen der Straßenverkehrsführung
- grüner Gürtel im Übergang zur Landschaft und zur Ausgleichsfläche A1

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

- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
- ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- ggf. Vollzugsmaßnahmen
- Ortsbegehung
- Luftbildanalyse

→ Fotodokumentation/Protokoll

f) Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) (geringe Erheblichkeit)

Insgesamt weist das heutige Gebiet eine hohe Vorbelastung durch Lärmimmissionen (unmittelbare Nähe zur östlich verlaufenden Bahnstrecke Bayreuth – Nürnberg; Bundesautobahn BAB A9 in 300 m Entfernung) auf. Mit der Planung und den neuen Bautätigkeiten wird für die im Umfeld wohnenden Menschen eine zeitlich beschränkte zusätzliche Lärmbelastung wahrnehmbar. Durch passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm (Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$), Schallschutzwände und Riegelbebauung im Sinne der architektonischen Selbsthilfe/Ausrichtung und Stellung der neuen Baukörper in Verbindung mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise im WA₂ und WA₄ werden diese geringfügig erhöhten Lärmentwicklungen geregelt und bewältigt. Die zusätzlichen Verkehre werden über die vorhandene Fürsetzer Straße abgewickelt. Parallel wird Durchgangsverkehr durch Rückbau der südlichen Fürsetzer Straße zu einem Fuß- und Radweg vermieden.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) enthält der Bebauungsplan Nr. 3/19 folgende Festsetzungen:

- passiver Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm (Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$)
- Schallschutzwände und Riegelbebauung im Sinne der architektonischen Selbsthilfe/Ausrichtung und Stellung der neuen Baukörper, in Verbindung mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise im WA₂ und WA₄

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

- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, Dimensionierung, ggf. Auflagen und Nachweispflichten mit der Ausführungsplanung)
- ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- ggf. Vollzugsmaßnahmen
- Lärmmessungen bei Auffälligkeiten

g) Schutzgut Landschaft (mittlere Erheblichkeit)

Es kommt zur Veränderung des natürlich und kulturell geprägten Landschaftsraums. Der Grünzug des Landschaftsschutzgebietes wird teils verdeckt und teils freie Blickbeziehungen des Landschaftsraums werden durch die Reliefüberformung geprägt. Insgesamt findet eine stärkere Frequentierung des Raums statt. Das Landschaftsbild wird durch festgesetzte umfassende Grünordnungsmaßnahmen und Freihaltung von Grundstücksflächen in Teilbereichen geschont.

Im aufgestellten Bebauungsplan Nr. 3/19 sind die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbindlich festgesetzt:

- Dach- und Fassadenbegrünung (Einfügung in das Landschaftsbild)
- begrüntes Quartier durch Mindestausstattung an Grünflächen (Begrünungspflicht der Vorgartenbereiche, pro angefangene 200 m² ist mind. ein Baum zu pflanzen)
- grüner Gürtel im Übergang zur Landschaft und zur Ausgleichsfläche A 1
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung der max. zulässigen GFZ von 0,3 – 0,4.
- Straßenführung nach Höhenprofil (Begrenzung der Erdbewegungen)
- Grünflächenring um das Wohngebiet
- großzügige, nicht überbaubare Grundstücksflächen (also grüingeprägte Außenwohnbereiche)
- Hinweise zur Verwendung gedeckter Fassadenfarben, Vermeidung glänzender und/oder reflektierender Oberflächen

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

- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
- ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- ggf. Vollzugsmaßnahmen
- Ortsbegehung
- Luftbildanalyse
- Fotodokumentation/Protokoll

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (keine Erheblichkeit)

Es sind keine Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet vorhanden/betroffen. Es sind daher weder Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen noch Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erforderlich.

4. Behandlung und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 19.04.2021 frühzeitig an der Planung beteiligt (Amtsblatt Nr. 4 vom 12.03.2021). In Folge der Einwendungen und der Konkretisierung der Planung wurden die Darstellungen des FNP-Änderungsverfahrens konkretisiert und der Geltungsbereich vergrößert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umsetzungsorientierte bauliche Entwicklung gemäß

der schon längeren Zeit bestehenden und im FNP verankerten städtebaulichen Zielvorstellung zu schaffen.

Es erfolgte eine Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs, die eingegangenen Stellungnahmen aus diesem ersten Verfahrensschritt führten zu folgenden Änderungen am Bebauungsplanentwurf:

- Änderung des Geltungsbereichs mit Einbezug des Flurstücks Nr. 55/2 (TF) Gemarkung Oberkonnersreuth, Herausnahme des Landschaftsschutzgebiets
- Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Fläche für Gemeinbedarf, Bauweise und überbaubaren Flächen, Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen, Versorgungsanlagen, Verkehrsflächen, Grünflächen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Höhenfestsetzungen
- Herausnahme von privaten Grünflächen
- Einfügung von Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz): Niederschlagswassersammlung
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Zuordnung von Eingriffen und Ausgleich
- Festsetzung für Maßnahmen und technische Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung solarer Energie zur angemessenen Berücksichtigung des Anpassungsbedarfes an den Klimaschutz, Zulässigkeit von Dachaufbauten zum Zweck der Nutzung von Sonnenenergie
- Aufnahme eines hydrogeologischen Gutachtens als gesonderte Anlage zum Bebauungsplanentwurf und Hinweise zu hydrogeologischen Regelungen
- Aufnahme einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als gesonderte Anlage zum Bebauungsplanentwurf und Festsetzung von artenschutzrechtlichen Regelungen
- Aufnahme des Umweltbelangs Landschaftsbild und Hinweisen zu Maßnahmen zum Landschaftsbild
- Aufnahme eines schalltechnischen Berichts als gesonderte Anlage zum Bebauungsplanentwurf und Festsetzung zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Aufnahme weiterer Hinweise v.a. Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Eisenbahnbetrieb
- Aktualisierungen redaktioneller Art

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 31.07.2023 bis einschließlich 14.09.2023 statt (Amtsblatt Nr. 10 vom 21.07.2023). Nachdem im Abwägungsergebnis aller

zu berücksichtigenden Belange keine weiteren Planänderungen am Bebauungsplanentwurf Nr. 3/19 erforderlich wurden, die den materiellen Gehalt des Bauleitplans berühren, hat der Bayreuther Stadtrat am 31.01.2024 den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst.

5. Abwägungsergebnis vor dem Hintergrund von Planungsalternativen

Die Einwendungen im Rahmen des Verfahrens beinhalteten schwerpunktmäßig Bedenken zum Verkehrsaufkommen, zum Hochwasserschutz, zum Natur- und Artenschutz, zum Klima sowie zum Flächenverbrauch/ zur Versiegelung und zum Landschaftsbild.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich und als Grünland 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 städtebauliches Entwicklungspotential. Bei der Neuaufstellung zum Flächennutzungsplan 2009 wurden in diesem Bereich in Oberkonnersreuth Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Rahmen des Flächennutzungsplan-Neuaufstellungsverfahrens wurden Aussagen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung getroffen. Die Einwohnerzahl konnte seitdem weitestgehend konstant gehalten werden, jedoch nahm die Zahl der Haushalte kontinuierlich zu (u.a. geringere Haushaltsgrößen). Insgesamt geht das statische Landesamt von einer stabilen Einwohnerzahl im Oberzentrum Bayreuth aus. Eine Wohnbauflächenentwicklung in dieser Lage erscheint vor dem Hintergrund des Bedarfs an vielfältigen Wohnformen und der weiterhin großen Nachfrage an attraktivem Bauland auf städtischem Grund erforderlich. Aufgrund der Berücksichtigung von ausreichenden Grünflächen und Neupflanzungen wird eine naturräumlich verträgliche Bodennutzung erreicht, die sich in die bebaute Umgebung einfügt.

Standortalternativen

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

Die Nutzung als Mischgebiet oder Gewerbegebiet ist aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen (Siedlungsrandlage, sensible Wohnnutzungen im direkten baulichen Umfeld, Übergang zum Landschaftsraum, Leistungsfähigkeitsgrenze der vorhandenen öffentlichen Erschließung) und des damit verbundenen höheren Konfliktpotenzials städtebaulich nicht zielführend.

Bei dem Standort handelt es sich um eine bauliche Ergänzung und Arrondierung eines an sich funktions- und leistungsfähigen Stadtteils (Oberkonnersreuth) mit räumlicher Nähe zur Universität Bayreuth.

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 Nr. 3/19 geprüft wurden. Konkret geprüft wurden neben der vorliegenden Konzeption andere städtebauliche Strukturen und Dichten, Festsetzungsvarianten zur Begrünung und zum Schutz der unbebauten Flächen, sich unterscheidende Gebäudevolumen, verschiedenartige Gebäudetypen, unterschiedliche Erschließungsvarianten (inkl. des ruhenden Verkehrs) und Varianten an möglichen Wegeverbindungen.

Stadtplanungsamt