

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

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 04.01.2021, geändert 25.05.2023, zuletzt aktualisiert am
03.01.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	4
1.1. Planerfordernis und Zielintention	4
1.2. Bedarfsnachweis.....	5
1.2.1. Entwicklung der Einwohnerzahl	5
1.2.2. Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre.....	6
1.2.3. Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung	6
1.2.4. Durchschnittliche Haushaltsgröße	7
1.2.5. Bedeutung und Lage im Raum mit Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen und planungsrechtlichen Vorgaben	7
1.2.6. Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik.....	10
1.2.7. Flächen- und Gebäudepotenziale (inkl. Prüfung von Alternativen)	11
2. Plangebiet.....	13
2.1. Lage	13
2.2. Bestand und Topografie	13
2.3. Geltungsbereich.....	16
2.4. Größe/Kenndaten der Planung.....	16
3. Planungsrecht	17
3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)	17
3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)	17

3.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	17
3.4.	Verfahren	18
3.5.	Planänderungen.....	19
4.	Planungsinhalt.....	20
4.1.	Bauliche und sonstige Nutzung	20
4.2.	Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung	21
4.3.	Grünordnung	21
4.4.	Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	21
5.	Umweltbericht	23
5.1.	Einleitung	23
5.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes.....	23
5.1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	24
5.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	27
5.2.1.	Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung	27
5.2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
5.2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen	30
5.2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	31
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	32
5.3.	Zusätzliche Angaben.....	33
5.3.1.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	33
5.3.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	34
5.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	34
5.3.4.	Referenzliste/Quellen.....	36
5.	Rechtsgrundlagen	39
6.	Anlagen	40

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bayreuth für 2021	6
Abb. 2	Übersicht zur demographischen Entwicklung der Stadt Bayreuth	6
Abb. 3	gemeldete Arbeitsstellen (Jahresdurchschnitt).....	11
Abb. 4	Auszug aus der Stadtklimauntersuchung (2000).....	15
Abb. 5	Auszug des MiSKOR-Messergebnisses im Bereich Hohlmühlleite	15

1. Anlass der Planung

1.1. Planerfordernis und Zielintention

Ziel der Planung für einen Standort, für den ein rechtsverbindlicher B-Plan derzeit nicht vorliegt, ist eine nachhaltige städtebauliche Wohngebietsentwicklung, die sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, den Wohnstandort Oberkonnersreuth stärkt und den Siedlungskörper gleichzeitig gezielt und maßvoll abrundet. Mit dem geplanten Angebot an Wohnraum und der Kindertagesstätte auf städtischem Grund soll dem Bedarf an vielfältigen Wohnformen und der weiterhin großen Nachfrage nach bezahlbarem und attraktivem Bauland mit sozialer Infrastruktur Rechnung getragen werden. Bei dem neuen Baugebiet wurde besonderer Fokus auf eine möglichst umweltschonende und standortverträgliche Planung in Verbindung mit Grün- und Ausgleichsflächen gelegt. Das Gebiet ist durch seine Lage an bestehende Verkehrswege, öffentliche Verkehrsmittel und an wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen angebunden, die fußläufig zu erreichen sind.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberkonnersreuth und beinhaltet die Fürsetzer Straße, über welche es von Nordosten her erschlossen wird.

Durch den Rückbau der Fürsetzer Straße im südlichen Bereich als R+F-Weg wird eine hohe Durchlässigkeit für die Nahmobilität gesichert (attraktive Fuß- und Radwegeverbindung und -vernetzung) und die verkehrliche Zusatzbelastung durch das neue Baugebiet für die Bewohnerschaft von Oberkonnersreuth begrenzt.

Aufgrund der naturräumlichen und topographischen Gegebenheiten musste eine Grünzäsur zwischen dem vorhandenen und den geplanten Wohngebieten vorgesehen werden. Das im FNP an diesem Standort dargestellte Wohngebiet wird zur Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels Richtung Süden und Osten zur Bahnanlage verschoben (33. Änderung des FNP).

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 landwirtschaftlichen Nutzflächen genutzten Grundstücken städtebaulich wünschenswert.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bayreuth dargestellte Grünfläche im Westen (ca. 1,2 ha), die Flächen für die Landwirtschaft im Osten (ca. 0,6 ha) und eine als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellte Fläche von ca. 0,43 ha gemäß § 4 BauNVO sollen der aktuellen städtebaulichen Entwicklungsvorstellung entsprechend in einem Umfang von ca. 1,6 ha als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gewidmet werden. Die restliche Teilfläche wird als 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. Bedarfsnachweis

1.2.1. Entwicklung der Einwohnerzahl

Zum Stichtag 31.12.2021 betrug die Einwohnerzahl von Bayreuth für das gesamte Stadtgebiet gem. dem statistischen Jahrbuch der Stadt Bayreuth für 2021 insgesamt 73.909 Einwohner.

Nach aktuelleren Zahlen des Einwohnermeldeamtes, außerhalb der noch nicht vorliegenden neueren amtlichen Statistik, nahm die Bevölkerung in der Stadt Bayreuth zu, und zwar auf 74.742 Einwohnern (Stand 06.02.2023).

1.2.2. Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bayreuth für 2021

Jahr	Einwohner insgesamt	davon	
		männlich	weiblich
2011****	71.214	34.046	37.168
2012****	71.482	34.262	37.220
2013****	71.572	34.364	37.208
2014****	71.601	34.367	37.234
2015****	72.148	34.850	37.298
2016****	73.065	35.438	37.627
2017****	73.999	36.035	37.964
2018****	74.657	36.469	38.188
2019****	74.783	36.539	38.244
2020****	74.048	36.200	37.848
2021****	73.909	36.307	37.602

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Bayreuth (2021)

In den letzten Jahren lag die Einwohnerzahl der Stadt Bayreuth somit zwischen 74.000 und 75.000 Einwohnern.

1.2.3. Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung

Abb. 2 Übersicht zur demographischen Entwicklung der Stadt Bayreuth

Bevölkerungs- stand am 31.12.	ins- gesamt	davon im Alter von ... Jahren									
		unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 16	16 bis unter 19	19 bis unter 25	25 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 75	75 oder älter
Jahr	in 1 000 Personen										
2022	74,3	1,7	1,7	2,2	3,2	1,9	8,2	16,5	17,8	12,7	8,3
2023	74,5	1,7	1,7	2,3	3,2	2,0	8,0	16,6	17,6	12,9	8,4
2024	74,3	1,7	1,7	2,3	3,2	2,0	8,0	16,5	17,4	13,0	8,4
2025	74,1	1,7	1,7	2,3	3,2	2,0	8,0	16,5	17,2	13,1	8,5
2026	74,0	1,7	1,7	2,3	3,3	2,0	8,0	16,4	17,0	13,3	8,5
2027	73,9	1,7	1,6	2,3	3,4	2,0	7,9	16,3	16,9	13,3	8,5
2028	73,9	1,7	1,7	2,2	3,4	2,0	7,9	16,1	16,8	13,5	8,6
2029	73,8	1,7	1,7	2,2	3,5	2,0	7,9	16,0	16,7	13,5	8,6
2030	73,8	1,7	1,7	2,2	3,5	2,0	7,8	15,9	16,7	13,5	8,7
2031	73,7	1,7	1,7	2,2	3,5	2,0	7,8	15,8	16,7	13,5	8,7
2032	73,7	1,7	1,7	2,2	3,5	2,1	7,8	15,8	16,8	13,4	8,8
2033	73,7	1,7	1,7	2,2	3,5	2,2	7,8	15,7	16,9	13,2	8,9
2034	73,7	1,7	1,7	2,2	3,5	2,2	7,8	15,6	16,9	13,0	9,0
2035	73,7	1,7	1,6	2,2	3,4	2,2	7,9	15,6	17,0	12,8	9,2
2036	73,7	1,7	1,6	2,2	3,4	2,2	8,0	15,5	17,1	12,6	9,3
2037	73,7	1,7	1,6	2,2	3,4	2,2	8,1	15,5	17,1	12,5	9,5
2038	73,7	1,7	1,6	2,2	3,4	2,1	8,2	15,4	17,2	12,2	9,7
2039	73,8	1,7	1,6	2,2	3,4	2,1	8,2	15,5	17,2	12,0	9,8
2040	73,8	1,6	1,6	2,2	3,4	2,1	8,3	15,5	17,2	11,9	10,0
2041	73,8	1,6	1,6	2,2	3,4	2,1	8,2	15,5	17,2	11,7	10,2

Quelle: Bevölkerungsentwicklung www.statistik.bayern.de (Zugriff: 11.07.2023)

Nach der aktuellsten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand 2023) wird für die kreisfreie Stadt Bayreuth eine konstante Bevölkerungszahl (Veränderung von -0,1 %) ermittelt.

Im Gegensatz zu dem in der Vergangenheit prognostizierten deutlichen Einwohnerrückgang wird nun mit einer stabilen Bevölkerung gerechnet, also mit einer Bevölkerungszahl um die 74.000.

1.2.4. Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße zum Stichtag 09.11.2011 (Volkszählungsergebnisse) lag mit insgesamt 38.116 Haushalten bei 1,9 Personen/Haushalt. Im Vergleich wurden zum Stichtag 27.05.1970 bei 25.774 Haushalten insgesamt im Schnitt 2,5 Personen pro Haushalt gezählt (Quelle: Landesamt für Statistik). In Bayreuth lässt sich aufgrund dieser Entwicklung in den zurückliegenden Jahren sowie den zusätzlich steigenden Wohnansprüchen eines großen Teils der Bevölkerung eine deutliche Erhöhung der Wohnfläche pro Kopf erkennen. Als demographisch bedingte Ursachen können hier beispielhaft angeführt werden:

- Anzahl der Kinder pro Haushalt sinkt;
- Anzahl der alleinerziehenden Mütter/Väter steigt;
- Auszug der Kinder aus beruflichen Gründen zum früheren Zeitpunkt;
- Erhöhung des Durchschnittsalters der Bevölkerung bei gleichzeitiger Erhöhung der Verweildauer der älteren Einwohner in der eigenen Wohnung.

1.2.5. Bedeutung und Lage im Raum mit Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen und planungsrechtlichen Vorgaben

Bayreuth ist seit 1975 Universitätsstadt und die zweitgrößte kreisfreie Stadt Oberfrankens mit Sitz der Regierung von Oberfranken. Außerhalb der Verdichtungsräume gelegen ist Bayreuth die neuntgrößte Stadt Bayerns und erfüllt die

Funktion eines Oberzentrums mit einem großen Einzugsbereich in der Metropolregion Nürnberg. Zudem ist Bayreuth mit zwei Anschlüssen an die Bundesautobahn (BAB) 9 Berlin-München hervorragend verkehrstechnisch angebunden. Nordwestlich des Stadtgebiets besteht zusätzlich eine Anbindung nach Bamberg, Schweinfurt und Würzburg über die BAB 70. Über die Bundesstraßen (B) 2, 22 und 85 sind die anderen wichtigen Zentren Nordbayerns erreichbar. Die Stadt ist an das Nahverkehrsstreckennetz der Deutschen Bahn angebunden und verfügt über einen ausgewiesenen Verkehrslandeplatz.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) werden folgende landesplanerische Vorgaben als Grundsätze (G) und Ziele (Z) getroffen, welche für die FNP-Änderung relevant sind:

- Flächensparen (G 3.1): „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z 3.2): „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“
- Vermeidung von Zersiedelung (G 3.3): „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln und seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (G 2.2.5).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Z 3.3).

Der Regionalplan Oberfranken-Ost (5) greift sämtliche Grundsätze und Ziele des LEPs auf und entwickelt diese weiter für die jeweilige Region. Folgende wesentliche regionalplanerische Zielsetzungen sind im Rahmen dieses Verfahrens betroffen:

- Überfachliche, allgemeine Ziele (RP: A I. 1-Z): „Die Region Oberfranken-Ost soll insgesamt und in ihren Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Vorzüge langfristig erhalten und zugunsten der Bevölkerung und der Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt in der Region eingesetzt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung gesichert und ebenso wie die Mittlerfunktion in Deutschland, zur Tschechischen Republik und zu den Ländern Osteuropas, verstärkt für die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region nutzbar gemacht werden“.
- Alle, Allgemeine Ziele (RP: A I. 6-Z): „Die Mittelbereiche Bayreuth und Pegnitz sollen so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen mit der Entwicklung des Landes Schritt hält.
- im Mittelbereich Bayreuth die Sicherung und qualitative sowie quantitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebots angestrebt und durch eine geordnete weitere Verdichtung die Voraussetzungen für die Entwicklung zum Verdichtungsraum geschaffen werden“.
- Fachliche Ziele, Siedlungswesen / Siedlungsstruktur (RP: B II. 1.3, 1.4, 1.5 - Z): „In den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktredwitz / Wunsiedel soll die Siedlungsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem jeweiligen zentralen Ort und den übrigen Gemeinden erfolgen. In den ländlichen Teilräumen der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachsen beitragen. Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere im Bereich des

Entwicklungsachsen-Abschnitts Bayreuth-Kulmbach (Region Oberfranken-West) entgegengewirkt werden.“

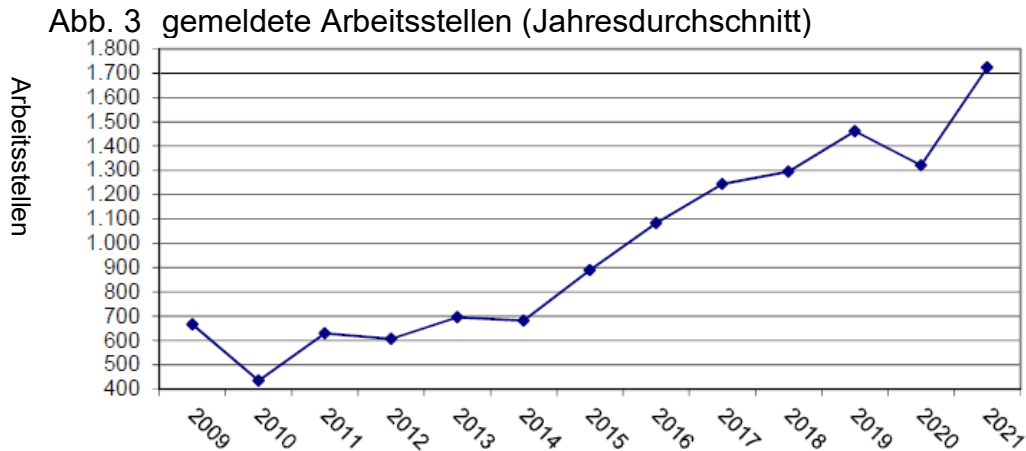
- Fachliche Ziele, Siedlungswesen / Siedlungsstruktur (RP: 1.1): „Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden.“
- Fachliche Ziele, Siedlungswesen / Wohnungswesen (RP: 2.1.): „Die Wohnungsversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen, insbesondere in den zentralen Orten der Region, nachhaltig verbessert werden. Dabei soll auf die Schaffung von kostengünstigen Wohnungen sowie auf eine verdichtete Bebauung hingewirkt werden.“

Die vorliegende Bauleitplanung trägt den Grundsätzen der Raumordnung Rechnung und ist den Zielen der Raumordnung (LEP Bayern, Regionalplan Oberfranken-Ost) gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf eine flächenmäßig begrenzte Erweiterung eines Wohngebiets teilweise innerhalb einer aktuellen Darstellung als WA im wirksamen FNP der Stadt Bayreuth. Mit der Bauleitplanung wird eine abgewogene Ortsabrundung im Ortsteil Oberkonnersreuth betrieben.

1.2.6. Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Aufgrund der attraktiven Lage und der guten Verkehrsanbindung konnte Bayreuth in den letzten Jahren von der in der Region zu verzeichnenden wirtschaftlich aufstrebenden Entwicklung profitieren (Neubau DRV Reha-Klinik, Medizin-Campus, Universität/Technologieachse u. a.). In Bayreuth besteht ein sehr gutes Angebot an gut erreichbaren qualifizierten Arbeitsplätzen. Unter anderem mit der Ausweisung entsprechender Bauflächen möchte die Stadt zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung weiter beitragen und sowohl der einheimischen Bevölkerung als auch Neubürgern entsprechende Perspektiven bieten.

Die Entwicklung der gemeldeten Arbeitsstellen (im Jahresdurchschnitt) zeigt diese steigende Tendenz.



Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Bayreuth (2021)

1.2.7. Flächen- und Gebäudepotenziale (inkl. Prüfung von Alternativen)

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan sind nur noch wenige Wohnbauflächenpotenziale enthalten. Aufgrund diverser Gründe wie z.B. schwierige Eigentumsverhältnisse, Topographie, Erschließung, klimatische und ökologische Anforderungen, welche Einflüsse auf Art, Maß und Dimensionierung der baulichen Inanspruchnahme haben, stehen diese Flächen für eine Wohnbaunutzung mittelfristig nicht bzw. allenfalls in begrenztem, die Nachfrage nicht deckendem Umfang zur Verfügung.

Im zuletzt entwickelten Baugebiet am Johannes-Lupi-Ring wurden mit Ausnahme einer einzigen Parzelle (Stand Grundstücksamt: 10.07.2023) sämtliche 41 Parzellen aufgrund der hohen Nachfrage in kürzester Zeit veräußert und bereits bebaut.

Der Bebauungsplan Nr. 6/16 „Wohngebiet Am Eichelberg / Panoramaweg“ wurde 2023 abgeschlossen und rechtskräftig. Damit sind die letzten beiden (Bebauungsplanverfahren Nr. 6/16 und Nr. 3/19) im wirksamen FNP dargestellten Wohnbauflächen, die in der gesamtstädtischen Planungskonzeption für den individuellen Wohnungsbau (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) bestimmt und zeitnah umsetzbar sind, in der planungsrechtlichen Entwicklung. Alternative, besser geeignete Flächen für die vorgesehene Ausweisung von

Bauflächen, insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigte Art und Maß der baulichen Nutzung, stehen zurzeit nicht zur Verfügung.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude:

Soweit möglich, ist die Stadt Bayreuth bemüht, die Eigentümer von Baulücken, untergenutzten Grundstücken oder Leerständen bei einer Nachnutzung und einer baulichen Grundstücksoptimierung zu unterstützen. In der aktuellen Wohnungsmarktsituation im Stadtgebiet (Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. § 201a BauGB, hohe Nachfrage insb. nach Einfamilienhäusern) finden zum Verkauf stehende Wohnhäuser i.d.R. sehr zügig neue Eigentümer.

Privateigentümer von sanierungsbedürftigen Leerständen werden seitens der Stadt nach Möglichkeit unterstützt und können von den Beratungsleistungen des Förderprojekts „Leerstandsmanagement“ (Kooperation der Landkreise Bayreuth, Hof und Wunsiedel sowie der Städte Hof und Bayreuth) profitieren.

Möglichkeiten des Baulückenkatasters:

Ein verwaltungsinternes Baulückenkataster ist vorhanden. Die Potenziale im Innenbereich werden durch die Stadtverwaltung fortlaufend geprüft. Ist ein Planungsanlass gegeben, werden die Flächen dementsprechend entwickelt (z. B. Leuschnerstraße, Hugenottenstraße). Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Baulückenkatasters wurden die Eigentümer der vorhandenen Baulücken angeschrieben und die Grundstücke - soweit wie möglich - vermittelt. In den letzten Jahren wurden zahlreiche ältere Baulücken und untergenutzte Flächen genutzt und somit dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt. Aufgrund der unterschiedlichsten Gründe auf Eigentümerseite können jedoch zahlreiche aktuell noch bestehende Leerstände nicht reaktiviert bzw. Baulücken nicht bebaut werden.

Arbeitskreis Wohnen:

Im „Arbeitskreis Wohnen“ zwischen Verwaltung und den Bayreuther Wohnbaugesellschaften wird der aktuelle Wohnungsmarkt in der Stadt Bayreuth regelmäßig analysiert und bestehende Potenziale/Chancen bzw. Mängel

werden ermittelt und ggf. erforderliche Reaktionen und Handlungen abgestimmt.

2. Plangebiet

2.1. Lage

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberkonnersreuth und wird über die Fürsetzer Straße von Norden her erschlossen.

Die einspurige Bahnlinie Schnabelwaid-Bayreuth/Hauptbahnhof verläuft an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs von Nord nach Süd.

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich

- eine Wohnbebauung im Nordwesten;
- das bewaldete Landschaftsschutzgebiet „Talau des Sendelbaches und des Tappert“, ein kartiertes Biotop (BT-0271 „Ausgedehnter Feuchtbereich in der Tappertaue“ (geschützt) im Westen;
- ein weiteres kartiertes Biotop BT-0272 „Gehölze und Grasflur an der Holzmühlleite“ und landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden
- und die o.g. Bahnlinie im Osten.

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 vom Planungsgebiet.

2.2. Bestand und Topografie

Nach der „Geologischen Karte“ von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Umweltatlas Bayern), sind im Plangebiet nachfolgende Gesteine vorhanden:

- Jungpaläozoisches bis mesozoisches Deckgebirge des Mittleren Keuper, und zwar im oberen Teil Sandstein der Hassberge-Formation und im weiter unten gelegenen Teil zum Tappert hin Unterer Burgsandstein der Löwenstein-Formation;
- im östlichen Geltungsbereich Kauper - Grenzkarbonatletten des Oberen Blasensandsteines (= Coburger Sandstein z.T.) Tonstein rot, häufig reich an Karbonatknollen z.T. versandend
- und Bunte Arkose des Oberen Blasensandsteines (Coburger Sandstein z.T.) Sandstein grob- bis mittelkörnig z.T. Verzahnung mit Tonstein im Bereich des Flurstücks Nr. 55/2.

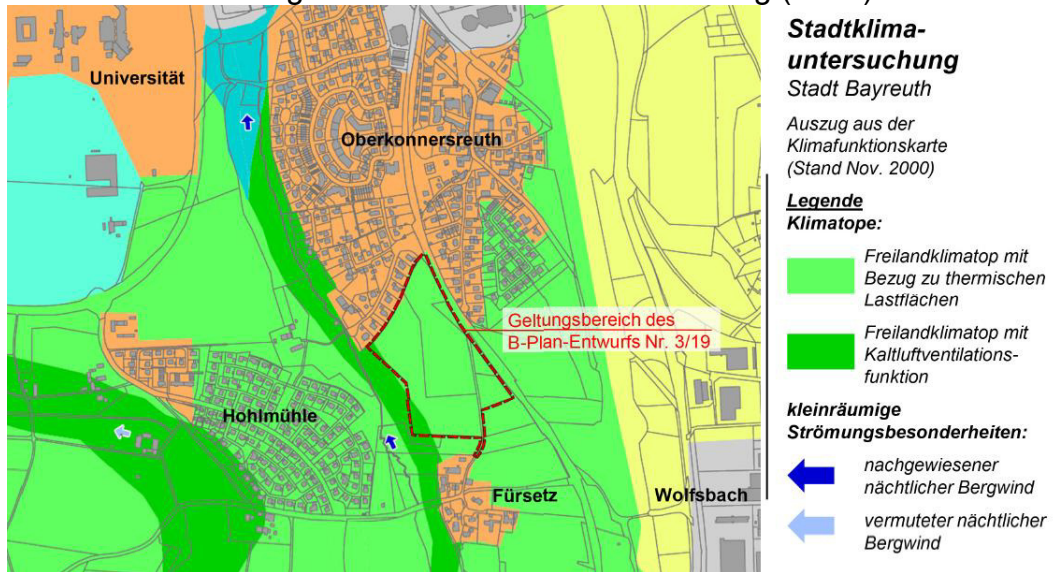
Das Plangebiet weist ein starkes Gefälle in Richtung Westen auf. Das Gelände befindet sich im östlichen Teil, im Bereich der Fürsetzer Straße - Bahnanlage, auf 379 m ü. NN und fällt Richtung Westen auf 360 m ü. NN ab.

Die relevanten Flächen stellen sich heute als brachliegende landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) dar. Es ist kein Gebäudebestand vorhanden und lediglich im Nordosten nahe der Fürsetzer Straße befindet sich eine Strauch-/Baumgruppe. Ein städtisches Regenrückhaltebecken liegt im südlichen Geltungsbereich. Dies wurde nachrichtlich übernommen.

Die im Rahmen der Stadtbiotopkartierung erfassten Biotope (grüne Umrandung) wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3/19 nachrichtlich übernommen.

In der Stadtklimauntersuchung (2000) ist im Großteil des Geltungsbereichs ein Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen festgestellt worden. Im westlichen Bereich ist ein Freilandklimatop mit Kaltluftventilationsfunktion und ein nachgewiesener nächtlicher Bergwind ermittelt worden.

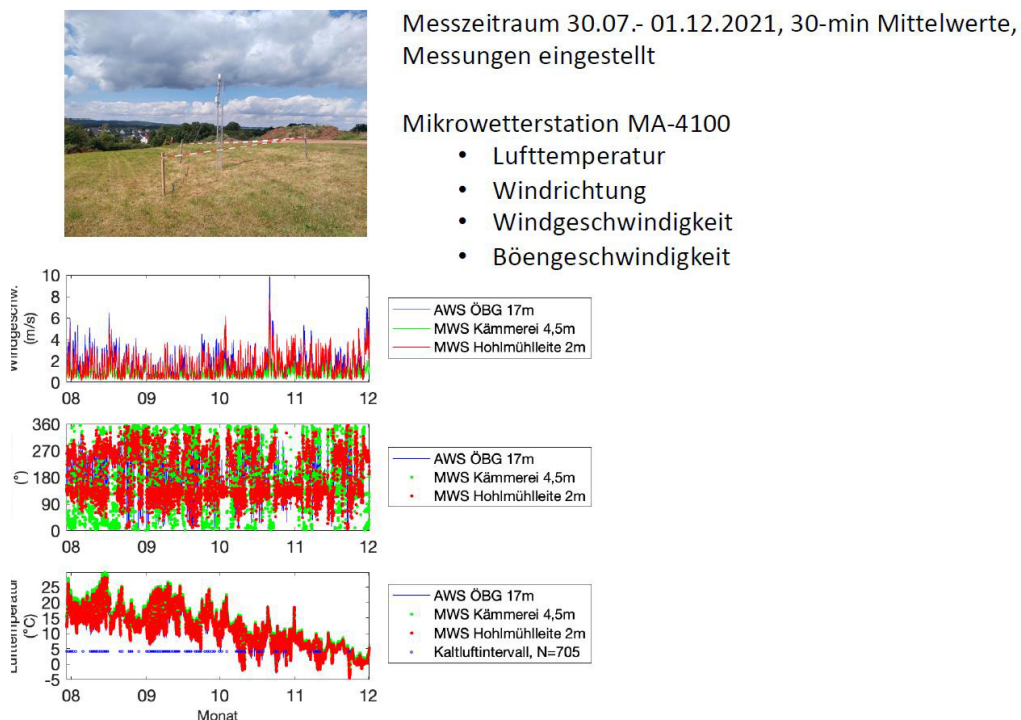
Abb. 4 Auszug aus der Stadtklimauntersuchung (2000)



Quelle: Auszug aus der Klimafunktionskarte (2000)

Im Messzeitraum vom 30.07.2021 bis 01.12.2021 wurde zur Erhebung klimatischer Daten eine MiSKOR-Station („Minderung Städtischer Klima- und OzonRisiken“, Prof. Dr. Christoph Thomas) aufgebaut. Diese Wetterbeobachtungen waren eine wichtige Grundlage zur klimatischen Beurteilung des 'Beirats für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung' der Stadt Bayreuth.

Abb. 5 Auszug des MiSKOR-Messergebnisses im Bereich Hohlühle



Quelle: Präsentation Prof. Thomas im Beirat für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung vom 09.08.2022

Die Empfehlung des Beirats für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung zum Erhalt der Kaltluftzufuhr durch klimatische Messungen führte zum Streichen der Bebauung im südlichen Teil des Planungsgebietes (bezugnehmend auf den Planungsstand vom 04.01.2021 des B-Plan-Entwurfs Nr. 3/19). Die Unterschiede im Mikroklima zwischen Mistel und Hohlmühlleite zeigen, 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 MiSKOR-Stationen; erklärbar durch kurze Kaltluftfließbahnen. Stromlinien folgen dem lokalen Gefälle und unterstreichen den nächtlichen Bildungsprozess. Insgesamt wurde ein deutlicher nächtlicher Kaltluftabfluss festgestellt.

2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 33 vom 04.01.2021, geändert am 25.05.2023, beinhaltet ein Teilgebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 2,29 ha zwischen:

- der Bahnanlage Bayreuth – Schnabelwaid;
- der Wohnbebauung entlang des Hohlmühlwegs mit dem dargestellten Allgemeinen Wohngebiet;
- dem Landschaftsschutzgebiet „Talau des Sendelbaches und des Tapert“
- und eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Oberkonnersreuth (TF = Teilfläche): 189 TF, 56 TF, 55/2 TF, 54/2 TF, 191 TF.

2.4. Größe/Kenndaten der Planung

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 2,29 ha.

Kenndaten der Planung

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 33

Grünfläche, Vorrangraum für Ausgleichsflächen:	ca. 6.707	m ²
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 16.229	m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca. 22.936 m ²	

3. Planungsrecht

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind im Westen Grünflächen, Vorrangraum für Ausgleichsflächen und im Osten Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entsprechend der aktuellen städtebaulichen Entwicklungsvorstellung soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO mit hochwertigen Grünflächen dargestellt werden.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Das Plangebiets liegt im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach den restriktiven Vorschriften des § 35 BauGB.

3.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wohngebiet im Oberzentrum Bayreuth. Die maßvolle Arrondierung des bestehenden Ortsteils Oberkonnersreuth widerspricht weder den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern noch den Festlegungen des Regionalplans Oberfranken-Ost.

3.4. Verfahren

Die Aufstellung des 33. FNP-Änderungsverfahrens wurde vom Stadtrat am 27.01.2021 beschlossen. Das Aufstellungsverfahren ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan Nr. 3/19 „Wohngebiet an der Hohlmühlleite“ durchgeführt worden.

Bisherige Verfahrensschritte:

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

3.5. Planänderungen

Die Einleitung der Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten im Frühjahr 2021 auf Grundlage der Planentwürfe des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 33 und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/19 je vom 04.01.2021.

Im Nachgang dieser frühzeitigen Beteiligung wurde aufgrund der klimatischen und naturschutzräumlichen Belange das Büro iF ideenFinden GmbH Dipl.-Ing. Raimund Böhringer, Wunsiedel, beauftragt, einen überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zu erstellen. Die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs erfolgte unter folgenden Bedingungen:

- Straßenverlauf Fürsetzer Straße aufgrund der bestehenden Kanäle und dem Ausbauzustand nicht veränderbar;
- Fläche für Kindertagesstätte ca. 1.500 -2.000 qm;
- architektonische Bebauungsanordnung aufgrund der schalltechnischen Untersuchungsergebnisse;
- optimale Einfügung ins Landschaftsbild und ins Höhenprofil.

Die Detailprüfungen im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Entwurfs ergaben, dass eine Bebauung des Rodelhangs aufgrund der geologischen Gegebenheiten äußerst schwierig ist. Außerdem ist im Bereich des Rodelberges ein Biotop vorhanden, das zu schützen ist und daher nachrichtlich übernommen wurde. Aber auch hinsichtlich einer höhenmäßigen Integration in die Landschaft würden die Kosten der Erschließung des Baugebietes aufgrund erheblichen Bodenbewegungen unverhältnismäßig ansteigen. Gleichzeitig wurden passive und aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie eingeplant. Insgesamt verläuft eine Ringstraße entlang des Höhenverlaufs. Dadurch kann sich das Baugebiet verträglicher in das Landschaftsbild einfügen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurden entsprechend der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen folgende Planänderungen erforderlich:

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33

- Vergrößerung des Geltungsbereichs mit Einbezug des Flurstücks Nr. 55/2 (TF) (Begründung: städtebauliche Gesamtbetrachtung insb. gesamtplanerische Bewertung der Thematik Lärm)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 31.07.2023 bis zum 14.09.2023 statt.

Da im Abwägungsergebnis keine Änderungen erforderlich sind, konnte der Stadtrat den Feststellungsbeschluss für den Planentwurf zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans fassen.

4. Planungsinhalt

Die Planungsinhalte, die dem 33.FNP-Änderungsentwurf vom 25.05.2023 entnommen werden können, sind Ergebnis der Behandlung der im Zuge der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie zahlreicher Abstimmungen mit Fachdienststellen, Gutachtern und Behörden.

4.1. Bauliche und sonstige Nutzung

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33

- Umwandlung der südlichen Grünfläche und landwirtschaftlichen Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet
- Umwandlung der dargestellten westlichen Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet in Grünfläche, Vorrangraum für Ausgleichsflächen, Aufnahme der Regenrückhalteeinrichtung

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

Durch die Bebauung der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ein neuer naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand (s. Parallelverfahren Nr. 3/19 mit Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen - Vollkompensation) ausgelöst. Straßenbegleitende Baumpflanzungen und Hausgärten tragen zur Durchgrünung des neuen Baugebiets bei.

Das ökologische Verbundsystem soll gefördert und wird durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ergänzt, 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.

4.4. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird durch Geräuschimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärms der Bahnlinie Bayreuth – Nürnberg und der östlich gelegenen Bundesautobahn BAB A9 beeinträchtigt. Das schalltechnische Gutachten des Büros IBAS Ingenieurbüro GmbH vom 21.12.0222 prognostizierte am höchsten belasteten Plangebiet-Ostrand resultierende Beurteilungspegel von bis zu 64 dB (A) tags und bis zu 56 dB (A) nachts. Der Orientierungswert

der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB (A) (tags/nachts) wird überwiegend überschritten. Das schalltechnische Gutachten benannte die an der Gebäudehülle einzuhaltenden Bauschalldämmmaße. Entsprechend den Anforderungen DIN 4109:2018-01 werden diese in dem Bebauungsplan Nr. 3/19 festgesetzt.

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

Gemäß § 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 den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 3/19 eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird. Der vorliegende Umweltbericht entspricht als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und 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 (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.

5.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Mit dem geplanten Angebot an Wohnraum und der Kindertagesstätte auf städtischem Grund soll dem Bedarf an vielfältigen Wohnformen und der weiterhin großen Nachfrage nach bezahlbarem und attraktivem Bauland mit sozialer Infrastruktur Rechnung getragen werden. Bei dem neuen Baugebiet

wurde besonderer Fokus auf eine möglichst umweltschonende und standortverträgliche Planung in Verbindung mit Grün- und Ausgleichsflächen gelegt. Mit den gegenständlichen Bauleitplanverfahren - Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 33 und Bebauungsplanverfahren Nr. 3/19 gem. § 8 Abs. 3 BauGB - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Abrundung des Stadtteils Oberkonnersreuth durch ein neues Allgemeines Wohngebiet geschaffen.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bayreuth dargestellte Grünfläche im Westen (1,2 ha), die Flächen für die Landwirtschaft im Osten (0,6 ha) und die als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellte Fläche gemäß § 4 BauNVO von ca. 0,4 ha sollen der aktuellen städtebaulichen Entwicklungsvorstellung entsprechend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit ca. 1,6 ha gewidmet werden. Gleichzeitig wird eine Grünfläche von 0,67 ha dargestellt und eine als Grünfläche dargestellte Fläche durch die Kennzeichnung Regenrückhaltebecken ergänzt.

Wesentliche Planungsinhalte:

- Umwandlung der südlichen Grünfläche und landwirtschaftlichen Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet
- Umwandlung der dargestellten westlichen Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet in Grünfläche, Vorrangraum für Ausgleichsflächen, Aufnahme der Regenrückhalteeinrichtung

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

Umsetzung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen

Durch die stadtnahe Erweiterung des Wohngebietes am Siedlungsrand kann der eigenständige Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und entwickelt werden (LEP 2.2.5 (G), LEP 3.3 (Z)). Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie mit weiteren Festsetzungen wird die Versiegelung bestimmt, insgesamt wird für diese Nachfrageform eine flächensparende Entwicklung geplant (LEP 3.1 (G), RP BII 1.6, RP BIII 1.1.1). Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen. Auf den Ausgleichsflächen ist weiterhin landwirtschaftliche Nutzung möglich, nun jedoch in einer extensiven Form (LEP 5.4.1 (G), RP BIII 1.1.1). Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf

erweitern die Grünstrukturen und reduzieren die Versiegelung (Arten- und Biotopschutzprogramm). Zum behutsamen Umgang mit dem Niederschlagswasser werden in der Bebauungsplanung Festsetzungen getroffen.

Natura 2000

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von SPA-Gebieten (Vogelschutzgebiete werden als besondere Schutzgebiete bzw. „Special Protected Areas“ bezeichnet) und FFH-Gebieten (Fauna-Flora-Habitat). Erhebliche Auswirkungen auf diese Gebiete und Gefährdungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele können sicher ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Talau des Sendelbaches und des Tappert“ verläuft außerhalb am westlichen Geltungsbereich des Bebauungsgebiet.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (s. § 1a Abs. 2 BauGB). Planungsrechtlich ausgewiesene Bauflächen sollen zur Erfüllung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bayreuth nachhaltig genutzt werden und zusätzliche künftige Flächenausweisungen möglichst begrenzen.

5.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

5.2.1. Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes 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.

Bei Nichtdurchführung des Projektes würde an diesem Standort keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden und das Landschaftsbild bliebe unverändert erhalten.

Die sogenannte ‚Nullvariante‘ wird im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes nicht weiterverfolgt, da der Wohnbedarf dringend gebraucht (s. Kap. 1.2.) wird und ansonsten weniger geeignete Flächen im Stadtgebiet für eine Wohnbauentwicklung herangezogen werden würden.

Basisszenario:

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

Nullvariante:

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 auch vor dem Hintergrund der geringen Eignung potenzieller Alternativflächen im Stadtgebiet deshalb zweckmäßig und angemessen.

Aufgrund der Berücksichtigung von ausreichenden Grünflächen und Neupflanzungen wird eine naturräumlich verträgliche Bodennutzung erreicht, die sich in die bebaute Umgebung einfügt.

Planungsszenario:

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine städtebauliche Wohnbauflächenentwicklung umfeldverträglich gesteuert und im weiteren Bauleitplanverfahren werden alle relevanten Belange umfassend eingebracht und berücksichtigt. Durch die Festsetzung einer internen Ausgleichsfläche sowie den entsprechenden Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sollen die naturschutzrechtlichen und klimatischen Funktionen langfristig gesichert werden.

Der besondere Fokus liegt auf den Zielen der umweltschonenden und für Einfamilienhausgebiete flächensparenden Planung in Verbindung mit hochwertigen Grünflächen und einer auf das notwendige Maß reduzierten Versiegelung in Kombination mit begrünten Flachdächern.

Die neue Versiegelung von Flächen wird durch die Beschränkung der höchstzulässigen GRZ (0,3 – 0,4) beschränkt. Die Reduzierung der GRZ auf das Minimum wird mit der Festsetzung einer maximalen Stellplatzanzahl von 2 je Grundstück untermauert. Insgesamt wird das Ziel verfolgt, eine naturräumlich und städtebaulich verträgliche Bodennutzung zu erreichen, die sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

5.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen, wobei gem. § 2 Abs. 4 BauGB auf die erheblichen Umweltauswirkungen abzustellen ist:

- 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 regelmäßig zum Beispiel wie folgt auftreten:

Baubedingte Auswirkungen

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme (Zufahrtswege, Lagerflächen, Baustelleneinrichtung)
- Baufelddräumung: Verlust von Gehölzen, Verlust von Offenland samt Versteckmöglichkeiten
- temporär erhöhte nichtstoffliche Einwirkungen (Schall, Licht, Bewegung, Erschütterungen, Vibrationen)

Anlagebedingte Auswirkungen

- Überbauung und Flächenversiegelung
- Rodung von Gehölzen
- Verlust von Offenlandlebensräumen unterschiedlicher Ausprägung, darunter Ruderalfluren sowie intensiv und extensiv genutztes Grünland
- Verlust von artenschutzrechtlich relevanten Strukturen
- Kollisionsrisiko an Glasfronten
- Zunahme von Lichtemissionen

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Störwirkungen durch Beleuchtung
- Kollisionsrisiko durch Verkehrsaufkommen

Die Prüfung der Auswirkungen 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). Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen und bei Berücksichtigung des abgestimmten Planungs- und Festsetzungskonzeptes des Bebauungsplanentwurfs Nr. 3/19 sind die Umweltauswirkungen (Wasser, Tiere/Pflanzen, Mensch Erholung, Mensch Lärmimmissionen, Kultur/Sachgüter) auf die Schutzgüter insgesamt überwiegend von geringer Erheblichkeit. In den Bereichen Klima/Luft; Fläche/Boden und Landschaft wird von einer mittleren Erheblichkeit ausgegangen. Das Landschaftsbild wird durch die Baumaßnahmen verändert, da das

Planungsgebiet bislang zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt wird. Bei der Beurteilung der Auswirkungen sind insbesondere die vorgesehenen Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (s. Kapitel 4.15. der Begründung des B-Planverfahrens Nr. 3/19) berücksichtigt worden.

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 zu entnehmen.

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitete Bebauung stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff ¹ in Natur und Landschaft dar. Durch die Bebauungsaufstellung werden Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich ermöglicht, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird durch eine interne und eine externe Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Stadt Bayreuth nachgewiesen (insgesamt: 10.620 m²). Der Eingriff wird mit den dargestellten Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

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.

Bei dem Standort handelt es sich eine bauliche Ergänzung und Arrondierung eines an sich 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

¹ Zur ausführlichen Darstellung und Begründung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung siehe Kapitel 4.15. des B-Planverfahrens Nr. 3/19 des allgemeinen Teils der Begründung.

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, mit sich unterscheidenden Gebäudevolumen, andere Gebäudetypen, verschiedene Erschließungsvarianten, Parkmöglichkeiten an anderen Stellen der Planung und Formen der Wegeverbindungen.

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 und Bahngleisen 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 vorgelegt wurden. Es wurde auf die geologische Karte, die topographische Karte, den Regionalplan, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Luftbildaufnahmen und Auswertungen von Bestandsaufnahmen vor Ort zurückgegriffen.

Im Rahmen der Erstellung der Fachgutachten, die der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde liegen bzw. im Verfahren zu berücksichtigen sind, kamen folgende technische Verfahren zum Einsatz:

Schalltechnische Berichte der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 21.12.2022 (Verkehrslärm)

- Schallimmissionsprognose-Software CadnaA, Version 2022 MR 1 (32 Bit):
 - Schallausbreitungsberechnungen (Straßenverkehr, Schienenverkehr nach Schall 03/2.2.8/.)
 - Rasterkarten, Außenlärmpegel

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros OPUS vom 11.11.2021

- Untersuchung der Bestände nach Methodenstandard nach Südbeck et. Al. 2005, Klangattrappe für Käuze

Umweltbelang Landschaftsbild des Büros OPUS vom 06.09.2021

- Fotodokumentation

Hydrologisches Gutachten des Büros Dr. G. Pedall Ingenieurbüro GmbH vom 28.01.2022

- Geländebegehungen
- Bohrdaten

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind dem Verfasser des Umweltberichtes keine signifikanten Schwierigkeiten bekannt geworden.

5.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 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 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 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 Umwelt- und Klimaschutz). Auf § 4 Abs. 3 BauGB wird verwiesen.

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

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets zum Ortsteil Oberkonnersreuth und der mit der Planung einhergehenden Möglichkeit der Umsetzung der aus

dem Flächennutzungsplan heraus entwickelten städtebaulichen Ziele der Arrondierung des Ortsteils, wird diese Planung verfolgt.

Mit den gegenständlichen Bauleitplanverfahren – Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 33 und Bebauungsplanverfahren Nr.3/19 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets in Verbindung mit einer angrenzenden 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; Fläche/Boden und Landschaft wird von einer mittleren Erheblichkeit. Das Landschaftsbild wird durch die Baumaßnahmen verändert, da das Planungsgebiet bislang zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt wird. Insgesamt wird das Ziel verfolgt, eine naturräumlich und städtebaulich verträgliche Bodennutzung zu erreichen, die sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt und damit die Eingriffe minimiert.

Der besondere Fokus liegt hier auf den Zielen der umweltschonenden und für Einfamilienhausgebiete flächensparenden Planung in Verbindung mit Grünflächen. Vorgesehen ist eine angrenzende qualitativ wertvolle Ausgleichsfläche als Abgrenzung zum westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet zu entwickeln.

Mit der Einbindung der geplanten Einzel- und Doppelhäuser sowie dem Reihenhause in die das Wohngebiet umgebende Grünfläche soll ein grünplanerisch anspruchsvoller Anschluss an das bebaute und natürliche Umfeld geschaffen werden.

Das Gebiet ist durch seine Lage an bestehende Verkehrswege, öffentliche Verkehrsmittel und an wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen angebunden, die fußläufig zu erreichen sind.

Durch eine künftige Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ein neuer naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand ausgelöst, der ausgleichspflichtig ist. Der Flächenbedarf für die Ausgleichsmaßnahmen beträgt ca. 10.620 m². Dieser vollständige Ausgleich ist einmal innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans im westlichen Bereich des Flurstücks Nummer 189 der Gemarkung Oberkonnersreuth und auf der externen Ausgleichsfläche Nr. 163 TF Gemarkung Thiergarten vorgesehen.

5.3.4. Referenzliste/Quellen

- Bayer. Staatsministerium des Innern (Oberste Baubehörde, 2007): Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung). 2.Auflage, München
- Bayer. Landesamt für Umwelt (Hrsg. 2007): Arbeitshilfen zur Entwicklung und Erhaltung von Ökoflächen - Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg., 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). München
- BayVGh, Urteil vom 05.03.1996 – Az. 20B 92.1055; BVerwG, Beschluss vom 26.01.2000 – Az. 4 VR 19/99, 4 A53/99
- BfN (2019): Verbreitungsgebiete der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie
- Blanke, I. (2004): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten; Laurenti-Verlag
- Bodeninformationssystem BIS/ Geofachdatenatlas Bayern / Umweltatlas Bayern
- 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

- Digitales Geländemodell (DGM), Datenquelle: ADBV – www.geodaten.bayern.de
- Digitales Orthophoto (DOP), ADBV – www.geodaten.bayern.de
- DIN 18005 sowie DIN 18005-1 Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002
- DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau Teil 1, Mindestanforderungen, Januar 2018
- DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau Teil 2, Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018
- Geologische Karte Bayern, 1:25.000, Blatt 6035 Bayreuth, Bayerisches Geologisches Landesamt, 1998, München
- Lärmschutz in der Bauleitplanung, Schreiben der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr, vom 25.07.2014
- LfU (2010): 1985-2009: 25 Jahre Fledermaus-Monitoring in Bayern
- LfU (2021a): <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>; Stadt Bayreuth
- LfU (2021b): Artenschutzkartierung (Ortsbezogene Nachweise); Kurzliste; Stand: 01.02.2020
- Fortlaufende Luftbildanalysen des Stadtplanungsamtes anhand von Luftbildern aus den Frühjahren 2021 bis 2023
- Hydrologisches Gutachten, Dr. G. PEDALL Ingenieurbüro GmbH aus Haag, 28.01.2022
- Kartierungen/Auskünfte aus dem Geoinformationssystem der Stadt Bayreuth (GeoAS, AGIS GmbH)
- Ludwig, G. e.a. in: Naturschutz und Biologische Vielfalt, Schriftenreihe des BfN 70 (1) 2009 (https://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/roteliste/Methodik_2009.pdf)
- mehrere Ortsbegehungen des Stadtplanungsamtes 2020/2021
- Regionaler Planungsverband. Oberfranken-Ost. (2003). Landschaftsentwicklungskonzept. Von <http://www.oberfranken-ost.de/CD/LEK/index.htm> abgerufen
- Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes, - VLärmSchR 97-, Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 26/1997; Sachgebiet 12.1: Lärmschutz, Verkehrsblatt

Heft 12/1997, ergänzt mit Schreiben StB 13/7144.2/01/1206434 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) vom 25.06.2010 sowie ergänzt mit Schreiben STB 13/7144.2/01/3277650 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) vom 27.07.2020;

- RLS-19, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019
- Rödl et. al. (2012): Atlas der Brutvögel in Bayern; Verlag Eugen Ulmer
- Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth, 21.12.2022
- Schall 03, Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege, Anlage 2 der 16. BImSchV, geändert am 18.12.2014
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV), Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 2334), Änderung durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- Sechste AVwV vom 26.08.1998 zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, GMBI. Nr. 26), zuletzt geändert am 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Smolczyk, Ulrich (Hrsg.): Grundbautaschenbuch Teil 1 bis 3: 7. Auflage, Berlin, Verlag Ernst & Sohn 2008
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, OPUS GmbH aus Bayreuth, 11.11.2021
- Stadtklimauntersuchung Stadt Bayreuth des Büros für Umweltmeteorologie Paderborn, 2000
- StadtLandFluss, Prof. Dr. C. Küpfer. (2005). Empfehlungen für die Bewertung. Karlsruhe: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Referat 25
- Umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren abgegeben wurden

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes v. 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S.6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2022 (BGBl. I S.3830), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S.1792) m.W.v. 26.10.2022

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. S. 2240) m.W.v. 14.12.2022

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

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

6. Anlagen

Anlage: Bewertung der Umweltauswirkungen Tabelle vom 25.05.2023

Stadtplanungsamt:

Anlage zum Umweltbericht - Bewertung der Umweltauswirkungen (Tabelle)

Schutzgüter	Bestandsaufnahme ((Basisszenario))	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Fläche/Boden	• Mittlerer Keuper: Oberer Abschnitt der Hassberge-Formation • im Nordosten Bunte Arkose aus der Hassberge-Form. • im Westen Unterer Burgsandstein der Löwenstein-Formation • Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde; (Grusführender) Lehm in der Deckschicht über (grusf.) Lehm bis Ton im Sedimentgestein • Aktuell keine Baurechte • starkes Gefälle in Richtung Westen mit einem Höhenunterschied von 19 m • Acker und Wirtschaftsgrünland • Amt für Umwelt- und Klimaschutz mit Schreiben vom 19.04.2021 und mit Schreiben vom 10.05.2021 (Az.: UA 170 st): im Süden arten- und strukturreiches Dauergrünland „artenreiche Flachlandmähwiese“ nach Art. 23 BayNatSchG geschützt; im Westen und im Süden vorhandenen Gehölze sind als Biotope kartiert und gemäß Art 16 BayNatSchG gesetzlich geschützt,	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	• Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungsmaßnahmen, internen und externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen • 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 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	• 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 • fachbehördliches Monitoring bei Bodenverunreinigungen
Wasser	<u>Grundwasser:</u> • Keine Besonderheiten bekannt <u>Oberflächenwasser:</u> • Im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer • Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich ein Seitengraben zum Tappert, ein-	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	• 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 in-	• Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen

	gefasst von einem gesetzlich geschützten Gehölzbestand, hochwertiger Auenbereich <u>Hydrologisches Gutachten:</u> • Sandsteinkeuper – Grundwasserleiter, keine nennenswerten Auswirkungen • Ggf. Defizit an oberflächennaher Grundwasserneubildung bzw. zur Verringerung von lokalem Sicker- und Schichtenwasser, falls tonige Zersatzböden über Sandstein perforiert, dann wirkt sich dies positiv auf die Versickerung und Grundwasserneubildung aus; Abnahme von Boden-erosion und Oberflächenwasserabfluss • Eintrag von löslichen Stoffen wird zunehmen					ternen Vermeidungsmaßnahmen, internen und externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen • 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	• baubegleitende Sicherungsmaßnahmen • ggf. Entwässerungsgenehmigung inkl. Überflutungsnachweis nach DIN 1986—100 (schadensfreie Einstauung bei Starkregenereignissen)
Klima und Luft	Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12) für die Gesamtflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens: • 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. <u>Behandlung im Beirat für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung (Klimabeirat):</u> • Messzeitraum 30.07-01.12.2021 Die Unterschiede im Mikroklima zwischen Mistel und Hohlmühl-	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	• Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungsmaßnahmen, internen und externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen • Fassadenbegrünung Garagenhof • Dachbegrünung • Mindestausstattung an Grünflächen (Begrüpfungspflicht der Vorgärtenbereiche, pro angefangene 200 m² ist mind. ein Baum zu pflanzen), positiver Effekt auf Mikroklima • Berücksichtigung einer Mobilitätsstation, Gewährleistung der nahmobilen Erreichbarkeit und des Plangebietes mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (Rad- und Fußverkehr, ÖPNV), Vermeidung CO₂ • 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 A 1	• 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

	leite zeigen, 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 MiSKOR-Stationen; erklärbar durch kurze Kaltluftfliessbahnen. Stromlinien folgen dem lokalen Gefälle und unterstreichen den nächtlichen Bildungsprozess. 01/2023: Der Klimabeirat begrüßt die vorausschauende Planung, bei der viele Aspekte der Checkliste (Klimaanpassungsmaßnahmen) behandelt wurden.						
Tiere und Pflanzen	- kein Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) im Geltungsbereich oder in der Nähe - keine Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs - angrenzend Landschaftsschutzgebiet „Talau des Sendelbaches und des Tappert“ im Südwesten, ebenso ein Teil des Biotops Nr. BT-0272: Gehölze und Grasflur an der Hohlmühleite und des geschützten Biotops Nr. BT-0271: Ausgedehnter Feuchtbereich in der Tappertaue - tlw. neu kartierte Biotope innerhalb des Geltungsbereichs → Amt für Umwelt- und Klimaschutz mit Schreiben vom 19.04.2021 und mit Schreiben vom 10.05.2021 (Az.: UA 170 st): im Süden arten- und strukturreiches Dauergrünland „artenreiche Flachlandmähwiese“ nach Art. 23 BayNatSchG geschützt; im Westen und im	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	- 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 - Fassadenbegrünung Garagenhof - Dachbegrünung - Mindestausstattung an Grünflächen (Begrünungspflicht der Vorgartenbereiche, pro angefangene 200 m² ist mind. 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	- 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

	Süden vorhandene Gehölze sind als Biotope kartiert und gemäß Art 16 BayNatSchG gesetzlich geschützt • saP: eine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie eine Brutvogelart grundsätzlich betroffen						
Mensch (Erholung)	• Geltungsbereich liegt im Übergang zum Erholungsbe- reich Bayreuther Süden / Thiergarten • Amt für Umwelt- und Klima- schutz mit Schreiben vom 19.04.2021 und mit Schrei- ben vom 10.05.2021 (Az.: UA 170 st): durch die Bahnli- nie eingeschränkte, hervor- ragen- de Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung	Geringe Erheb- lichkeit	Geringe Erheblich- keit	Geringe Erheblich- keit	Geringe Erheb- lichkeit	• Erhalt und Verbesserung der Wegeverbindungen entlang und durch das Plangebiet • Begrüntes Quartier durch Mindestausstat- tung an Grünflächen (Begrünungspflicht der Vorgartenbereiche, pro angefangene 200 m² ist mind. ein Baum zu pflanzen), Dach- und Fassadenbegrünung, Verlangsamung des Verkehrs, Torwirkungen der Straßen- verkehrsführung • Grüner Gürtel im Übergang zur Landschaft und zur Ausgleichsfläche A 1	• Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Ver- meidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Aus- gleichsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen • Ortsbegehung • Luftbildanalyse • Fotodokumentation/Protokoll
Mensch (Lärm- Immissionen)	• Vorbelastung durch Lärmim- missionen (Unmittelbare Nä- he zur östlich verlaufenden Bahnstrecke BT-Nbg., BAB A9 in 300 m Entfernung) • Baulärm: Lärmentwicklung durch kurzfristige Bautätigkei- ten • geringfügig erhöhte Lärm- entwicklung durch erhöhten Verkehr am Ort sowie im di- rekten Umfeld	Geringe Erheb- lichkeit	Mittlere Erheblich- keit	Geringe Erheblich- keit	Geringe Erheb- lichkeit	• 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 Bau- körper • In Verbindung mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise im WA₂ und WA₄	• Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, Dimensionie- rung, ggf. Auflagen und Nachweispflichten mit der Ausführungsplanung) • ggf. Einleitung weiterer Ver- meidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Aus- gleichsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen • Lärmmessungen bei Auffäl- ligkeiten
Landschaft	• Lage am Rand des Sied- lungsbereichs, relativ starkes Gefälle 379 m ü. NN bis 360 m ü. NN von Ost nach West • Landschaftsbildprägende Elemente: am südlichen Rand des Geltungsbereichs: Gehölzgruppe (Teil des Bio- tops Nr. BT-0272) • Sichtachse von der Fürsetzer Straße Richtung Bayreuther Südwesten und auf den So- phienberg durch Bebauung zerstört • Amt für Umwelt- und Klima- schutz mit Schreiben vom 19.04.2021 und mit Schrei-	mittlere Erheb- lichkeit	mittlere Erheblich- keit	mittlere Erheblich- keit	mittlere Erheb- lichkeit	• Dach- und Fassadenbegrünung (Einfügung in das Landschaftsbild) • Begrüntes Quartier durch Mindestausstat- tung an Grünflächen (Begrünungspflicht der Vorgartenbereiche, pro angefangene 200 m² ist mind. ein Baum zu pflanzen), Dach- und Fassadenbegrünung • Grüner Gürtel im Übergang zur Landschaft und zur Ausgleichsfläche A 1 • Begrenzung des Maßes der baulichen Nut- zung durch Festsetzung der max. zulässi- gen GFZ von 0,3 – 0,4. • Straßenführung nach Höhenprofil • Grünflächenring um das Wohngebiet • Großzügige, nicht überbaubare Grund- stücksflächen • Hinweise zur Verwendung gedeckter Fas- sadenfarben, Vermeidung glänzender	• Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Ver- meidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Aus- gleichsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen • Ortsbegehung • Luftbildanalyse • Fotodokumentation/Protokoll

	ben vom 10.05.2021 (Az.: UA 170 st): Bedeutung für das Landschaftsbild mit Fernwirkung <u>Gutachten Umweltbelang Landschaftsbild:</u> • Veränderung des natürlich und kulturell geprägten Landschaftsraums • der Grünzug des Landschaftsschutzgebietes wird teils verdeckt, • teils verdeckte teils freie Blickbeziehungen des Landschaftsraums • Reliefüberformung, Erhalt der Gehölzstruktur • Stärkere Frequentierung des Raums					und/oder reflektierender Oberflächen	
Kultur- und Sachgüter	• keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Kein Erfordernis	• keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich