

## Kurzbericht

**Anlage - Nr.: PL/105/2024**

|            |                                                  |                   |
|------------|--------------------------------------------------|-------------------|
| Abteilung: | Stadtplanungsamt mit<br>Gutachtergeschäftsstelle | Datum: 31.10.2024 |
|            |                                                  | AZ: PL 6102       |

| Beratungsgremium  | Termin     | Vertraulichkeit |
|-------------------|------------|-----------------|
| Bauausschuss      | 19.11.2024 | öffentlich      |
| Stadtrat Bayreuth | 27.11.2024 | öffentlich      |

### **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den nördlichen Bereich der Königsallee;**

**hier: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

### **Planungsanlass und Ziele der Planung**

Die Stadt Bayreuth hat ein bisher im planungsrechtlichen Außenbereich liegendes Grundstück mit der Fl.Nr. 352/7 Gemarkung St. Johannis in der Größe von 1.903 m<sup>2</sup> im nördlichen Bereich der Königsallee erworben. Dieses soll auf Grund der Vorprägung durch die südlich vorhandene Bestandsbebauung in den planungsrechtlichen Innenbereich einbezogen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einzelner, dem Zweck des Wohnens dienender Vorhaben, geschaffen werden.

Ziel dieser Satzung ist es, gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu definieren und festzusetzen. Die Flächen entlang der Königsallee sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Baufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Auch die nördliche, noch unbebaute Fläche von knapp 2.000 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 352/7, Gmkg. Bayreuth) ist im FNP als WA dargestellt. Diese, aktuell planungsrechtlich noch im Außenbereich gelegene Fläche soll gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Bereich der Königsallee einbezogen werden, da diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung –Allgemeines Wohngebiet (WA)– entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth. Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung kann damit in Verbindung mit den geplanten Festsetzungen der Satzung zukünftig ausgeschlossen werden.

Für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im Bereich des o.g. städtischen Grundstücks wie für die südlich anschließenden Grundstücke würde künftig die Satzung

i. V. m. § 34 BauGB maßgebend sein.

## Verfahren

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erfolgt gem. § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit einer angemessenen Frist die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24.04.2024                 | Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den nördlichen Bereich der Königsallee gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 1, 2, 3 und Abs. 6 BauGB und Beauftragung der Verwaltung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. |
| 17.05.2024                 | Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 (2024) der Stadt Bayreuth                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 27.05.2024 -<br>02.07.2024 | Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentlicher Belange wurden in der genannten Frist insgesamt eine Stellungnahme einer Privatperson und 7 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingereicht.

Inhaltlich betrafen die Stellungnahmen im Wesentlichen die Themen:

- technische Infrastrukturen
- Brandschutz
- Erschließungsbeiträge für das Flurstück 352/7 Gemarkung St. Johannis
- Planungsrecht
- Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland in diesem Bereich
- Baumschutz

Der Behandlungs-/Abwägungsvorschlag liegt in der Anlage bei.

Ergebnis der Abwägung:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass weder seitens der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange oder von Bürgern Stellungnahmen eingegangen sind, die zu einer Planänderung geführt haben.

Der Satzungsbeschluss kann somit getroffen werden.

## Planungsinhalt

Festgesetzt wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet, die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3, die maximale Höhenentwicklung mit einem Vollgeschoss und einem zusätzlichen Dachgeschoss (Ausbildung als Vollgeschoss zulässig). Darüber hinaus wird die offene Bauweise zur Beschränkung der Gebäudelänge und die Dachform mit einem zulässigen Satteldach oder Walmdach vorgegeben.

Der Jean-Paul-Wanderweg verläuft über das Flurstück Nr. 137/2, Gemarkung Colmdorf. Dieser wird zu Gunsten der östlichen Anlieger mit einem Geh- und Fahrrecht und für die Allgemeinheit jedoch (nur) mit einem Gehrecht rechtlich gesichert.

Die vorhandenen Bäume entlang der Königsallee liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/86 „Rad- und Fußweg Grunau / St. Johannis“. Die Alleebäume sind darin jedoch nur im Westen entlang der Königsallee als zu erhalten festgesetzt. Zum Schutz der vorhandenen Alleebäume östlich der Königsallee wird auf diese in der Satzung explizit hingewiesen.

Darüber hinaus sieht die Planung verbindlich vor, dass auf jedem Baugrundstück pro angefangene 200 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum zu pflanzen ist, um auf diese Weise dem Orts- und Landschaftsbild und der Verbesserung des Kleinklimas Rechnung zu tragen. Für die bereits bebauten südlichen Grundstücke besteht kein Ausgleichserfordernis (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Für die bisher gemäß § 35 BauGB zu beurteilende Fläche im Norden des Geltungsbereichs ist die Eingriffsregelung relevant; d. h. bei Bebauung des Flurstücks Nr. 352/7 (Gemarkung St. Johannis) wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst, den es auszugleichen gilt. Der entsprechende ökologische Ausgleich soll vorrangig durch entsprechende Maßnahmen auf dem Baugrundstück erfolgen, hier insbesondere durch Baumpflanzungen (pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mind. ein Baum). Bei Bedarf ist ein teilweiser Ausgleich über das städtische Ökokonto möglich. Somit kann der Ausgleichsbedarf vollständig kompensiert werden.

## Kenndaten der Planung

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA)       | ca. 1,00 ha |
| Gesamtfläche des Geltungsbereichs | ca. 1,00 ha |

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den nördlichen Bereich der Königsallee hat eine Größe von ca. 1,00 ha. Er wird westlich und südlich durch den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/86 „Rad- und Fußweg Grunau – St. Johannis“ und durch die Königsallee mit ihren Alleebäumen begrenzt.

Nördlich und östlich grenzt der Geltungsbereich an die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Nutzflächen mit und ohne Baumbestand an.

Er umfasst die Flurstücke mit den Nummern (TF = Teilfläche):

352/7, 352/3, 352/5, 352/6, 352 TF, 352/4 TF, 358 TF, 357/4 TF, 346 TF, 359 TF der Gemarkung Sankt Johannis sowie die Flurstücke Nrn. 137/2 und 137/3 der Gemarkung Colmdorf.

## Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein

☒

ja

☐

| Auswirkungen auf Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |                                                                      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------|------|
| I. Das Vorhaben hat eine Auswirkung auf den Klimaschutz oder auf die Anpassung an den Klimawandel:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        | II. Wenn, ja negativ: Bestehen klimafreundlichere Handlungsoptionen? |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ja, positiv            |                                                                      | Ja   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ja, negativ            |                                                                      | Nein |
| X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nein, keine Auswirkung |                                                                      |      |
| III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen:<br>Die Satzung schafft die Möglichkeit, bestehende bauliche Entwicklungspotentiale zu nutzen; somit eine flächensparende Arrondierung und Siedlungsentwicklung, vor Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen im Außenbereich. Der entsprechende ökologische Ausgleich soll vorrangig durch aufwertende Maßnahmen auf dem Baugrundstück erfolgen. Bei Bedarf ist ein Ausgleich zum Teil mittels des städtischen Ökokontos möglich. Somit kann der Ausgleichsbedarf vollständig kompensiert werden. |                        |                                                                      |      |

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat nimmt den Bericht des Referates Planen und Bauen in der Sitzung zur Kenntnis und beschließt entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 19.11.2024:

1. Der Stadtrat stimmt der Behandlung der Stellungnahmen, die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurden, entsprechend dem Bericht des Referates Planen und Bauen in der Sitzung und den Unterlagen vom 31.10.2024 (insb. Behandlungs-/Abwägungstabelle) zu.
2. Über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den nördlichen Bereich der Königsallee vom 28.03.2024 wird die anliegende Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den nördlichen Bereich der Königsallee) mit Plandatum vom 28.03.2024.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den nördlichen Bereich der Königsallee umfasst die Flurstücke mit den Nummern (TF = Teilfläche): 352/7, 352/3, 352/5, 352/6, 352 TF, 352/4 TF, 358 TF, 357/4 TF, 346 TF, 359 TF der Gemarkung Sankt Johannis sowie die Flurstücke Nrn. 137/2 und 137/3 der Gemarkung Colmdorf.