

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB**

**zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 18 und
zum Bebauungsplan Nr. 6/15 "Feuerwehrgerätehaus Süd"**

1. Planinhalt

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan ist der Planbereich zwischen Thiergärtner Straße und Panzerteichweg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Das Grundstück ist dem Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden zur Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrhauses der freiwilligen Feuerwehren Bayreuth und Wolfsbach für die Ortsteile Thiergarten, Destuben und Oberkonnersreuth. Eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 469 der Gemarkung Thiergarten von ca. 7 ha soll als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr umgewidmet werden. Unter Hinweis auf § 1a BauGB ist ein ökologischer Ausgleich im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen erforderlich. Aufgrund der Vornutzung als intensiv genutztes Ackerland sowie der geplanten Grundstücksbebauung mit einer GRZ bis höchstens 0,35 beträgt der Ausgleichsfaktor 40 % der Eingriffsfläche. Die geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung erfolgen extern auf dem Flurstück Nr. 166 der Gemarkung Thiergarten (Fläche des städtischen Ökokontos). Die Teilfläche umfasst 2 810 m².

Der geplante Standort des gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses Süd an der Thiergärtner Straße entspricht den Erfordernissen hinsichtlich der einzuhaltenden Hilfsfristen der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes. Der Haupt- und Finanzausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 20.11.2014 einstimmig die Notwendigkeit zur Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses anerkannt.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Mit Stadtratsbeschluss vom 16.03.2016 sind das Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 18 und das Bebauungsplanverfahren Nr. 6/15 „Feuerwehrgerätehaus Süd“ eingeleitet worden. Gleichzeitig ist die Zustimmung zur Planung erfolgt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind rechtzeitig vorher im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Bayreuth vom 15. April 2016 informiert worden, dass der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 18 und der Bebauungsplanentwurf Nr. 6/15 (jeweils vom 01.03.2016 mit entsprechender Begründung) für die Dauer von 4 Wochen in der Zeit vom 18. April bis einschließlich 17. Mai 2016 beim Stadtplanungsamt Bayreuth im Neuen Rathaus, 9. Obergeschoss – Öffentliche Planaufgabe, während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 08.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch von 08.00 bis 18.00 Uhr und Freitag von 08.00 bis 12.00 Uhr) öffentlich zu jedermanns Einsicht ausliegen. Während dieser Frist bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Stadtplanungsamtes standen Montag bis Freitag von 08.00 bis 12.00 Uhr und Mittwoch zusätzlich von 14.00 bis 18.00 Uhr für Auskünfte zur Verfügung.

Entsprechend der Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen sind Planänderungen

erfolgt. Die Lage, Baugestaltung und Erschließung des Feuerwehrgerätehauses sind der örtlichen Situation besser angepasst und gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich genauer abgegrenzt worden. Vorhandene Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation) sowie bestehende Versorgungsleitungen (Mischwasserkanal DN 300 und Wasserleitung DN 200 mit Schutzstreifen) haben planungsrechtlich Berücksichtigung gefunden. Die Anordnung von ca. 35 Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten an der Thiergärtner Straße wurde im neuen Planentwurf festgelegt, ebenso die Zu- und Abfahrt für die Feuerwehrfahrzeuge und die Voraussetzungen für die künftige Grünordnung. Der Stadtrat Bayreuth hat in seiner Sitzung am 24.05.2017 dieser Entwurfsplanung zugestimmt und die Verwaltung mit der Fortführung der Bauleitplanung beauftragt. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst jetzt 0,92 ha.

Die Bekanntmachung über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Bayreuth vom 21. Juli 2017 erfolgt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 18 vom 01.03.2016 sowie der Bebauungsplanentwurf Nr. 6/15 vom 01.03.2016, geändert am 03.05.2017, lagen mit jeweils einer Begründung, dem Umweltbericht (Der Umweltbericht befasst sich mit den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild.) und weiteren umweltbezogenen Informationen für die Dauer vom 31.07. bis einschließlich 18.09.2017 beim Stadtplanungsamt Bayreuth im Neuen Rathaus, 9. Obergeschoss – während der allgemeinen Dienststunden öffentlich zu jedermanns Einsicht aus. Folgende Stellungnahmen und Fachgutachten mit umweltbezogenen Informationen waren den Auslegungsunterlagen beigelegt:

1. Gutachten des Umweltamtes vom 21.06.2016 mit Aussagen zum Landschaftsbild und Immissionsschutz
2. Beschluss des Naturschutzbeirates vom 16.06.2016 (Ökologie und Landschaftsbild)
3. Stellungnahme des Bund Naturschutz e.V. vom 10.05.2016 (Landschaftsbild, Standort, Erschließung), des Tiefbauamtes vom 12.05.2016 (Entwässerung, Regenrückhaltung) sowie eines privaten Anliegers am Panzerteichweg vom 11.05.2016 (Immissionsschutz, Landschaftsbild, Erschließung)

Während dieser Frist bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung, Stellungnahmen zur Planung konnten schriftlich und mündlich zu Protokoll abgegeben werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung der Planung geführt haben. Insgesamt 27 Stellungnahmen zur den Bauleitplanentwürfen sind eingegangen und geprüft worden. Von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ für Dorf- und Mischgebiete ist nicht auszugehen. Das Orts- und Landschaftsbild bleibt durch die ortstypische Gestaltung des geplanten Feuerwehrgerätehauses gewahrt, da es sich in die umgebende landwirtschaftlich geprägte Baustruktur gut einfügen wird. Von einer Erweiterung der Siedlungsflächen am Ortsrand von Destuben ist nicht auszugehen, da die landwirtschaftliche Nutzfläche durch den naturschutzrechtlich geschützten Landschaftsbereich im Süden zwischen Thiergärtner Straße, Siedlung Destuben und Wochenendhaus Panzerteichweg begrenzt wird und der Bebauungsplan eine weitere Siedlungsentwicklung nicht vorsieht. Der Standort erfüllt auch die Voraussetzungen des staatlichen Zuwendungsverfahrens (Feuerwehr - Zuwendungsrichtlinien – FwZR). Die Erschließung ist mit dem Tiefbauamt und dem Straßenverkehrsamt abgestimmt worden. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwände. Der Planbereich liegt über 1,5 km von der Trasse der BAB A9 entfernt. Die Belange der Autobahndirektion Nordbayern werden damit nicht tangiert. Die Grünplanung und Pflanzenauswahl im Rahmen der gärtnerischen Gestal-

tung der Außenanlagen wird durch das Stadtgartenamt erfolgen. Am Panzerteichweg ist die Anpflanzung einer Baumhecke grundsätzlich möglich. Die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe von 7,50 m entspricht den betriebstechnischen Erfordernissen des Feuerwehrgerätehauses und ist mit der Freiwilligen Feuerwehr und dem Hochbauamt der Stadt Bayreuth abgestimmt worden. Der Einsatz einer Feuerwehrsirene ist an diesem Standort nicht geplant. Der Standort an der Thiergärtner Straße ist für den zügigen Rettungseinsatz der Freiwilligen Feuerwehr Bayreuth unverzichtbar und im Rahmen der Bauleitplanung als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr planungsrechtlich zu sichern.

Der Stadtrat Bayreuth hat in seiner Sitzung am 20.12.2017 der Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben worden sind, unter Abwägung aller zu berücksichtigender Belange entsprechend dem Vorlagebericht des Planungs- und Baureferates vom 28.11. 2017 zugestimmt und beschlossen, dass der Flächennutzungsplan im Bereich „Feuerwehrgerätehaus Süd“ entsprechend dem Planentwurf vom 01.03.2016 (Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 18) geändert wird (Feststellungsbeschluss). Über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/15 „Feuerwehrgerätehaus Süd vom 01.03.2015, geändert am 03.05.2017, ist die Satzung vom 20.12.2017 beschlossen worden.

3. Umweltprüfung

Von den Fachämtern sind die Stellungnahmen zum Umweltbericht im Zuge des Verfahrens eingeholt und im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Stadtklima, Lärm, Flora und Fauna sowie Kulturgüter bewertet worden. Der Kompensationsfaktor des naturschutzrechtlichen Ausgleichs bedarfs beträgt 0,4. Die nicht überbauten Grundstücksflächen können als Vermeidungsmaßnahme ökologisch durch Begrünung und Baumpflanzungen aufgewertet werden. Der ökologische Ausgleich gem. § 1a BauGB erfolgt extern (Ökokonto der Stadt Bayreuth). In der Umgebung an der Tappertaue sind bereits Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Flussaue umgesetzt worden und sollen noch ergänzt werden. Die externe Ausgleichsfläche beträgt 2812 m². Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 166 Gmkg. Thiergarten „Schlossrangen“. Ziel der Maßnahmen ist die Neuanlage von bachbegleitenden Gewässern (mehreren kleinen Teichen) mit Entwicklung einer naturnahen Saumvegetation, Aufweitung und Anstauung von Drainagegräben und extensive Wiesennutzung (zweimalige, im Bereich der Tümpel einmalige Mahd).

Das geplante Feuerwehrgerätehaus ist von ortsbildprägender Bedeutung und dient der besseren Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen des abwehrenden Brandschutzes. Der in verkehrlicher Hinsicht zentral gelegene und gut erschlossene Standort kann einer Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr zugeführt und großzügig begrünt werden. Der Eingriff ist insgesamt von geringer Erheblichkeit im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter:

Boden: Die bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) wird außerhalb des überbauten Bereichs begrünt. Von Bodenverunreinigungen durch die Nutzung als Feuerwehrgerätehaus ist nicht auszugehen (geringe Erheblichkeit).

Wasser: Es besteht ein natürlicher Grabenlauf an der Thiergärtner Straße und am Panzerteichweg. Im Bereich der Erschließung an der Thiergärtner Straße erfolgt eine Teilverrohrung. Die Bodenversiegelung im Zuge der Baumaßnahme betrifft höchstens ein Drittel der Grundstücksfläche (geringe Erheblichkeit).

Klima / Luft: Das Grundstück liegt in einem Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen. Es besteht eine hohe bioklimatische Ausgleichsleistung einer noch offenen landwirtschaftlichen Nutzfläche in Hanglage. Bei sehr hoher Kaltluftproduktion ist ein ungestörtes Abflussverhalten möglich (siehe auch Stadtklimauntersuchung Stadt Bayreuth, Karte 12 Klimafunktionen nach Dipl. Met. H. Bangert, 11/2000) Durch die Beachtung der Geländetopographie bei der Ausrichtung und Lage der geplanten Baukörper auf dem Grundstück und der Windverhältnisse kann der Einfluss auf die bioklimatischen Verhältnisse ausreichend begrenzt werden (geringe Erheblichkeit)

Tiere und Pflanzen: Der Planungsraum liegt in räumlicher Nähe zu einem geschützten Landschaftsbestandteil mit Biotopverbund; dieser wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es ist ein externer Ausgleich vorgesehen (Faktor: 0.4). (geringe Erheblichkeit)

Mensch (Erholung): Es besteht eine naturräumliche Nähe zu Erholungsräumen, die durch überregionale Fuß- und Radwege verbunden sind. Da im Jahresmittel mit wenig Einsätzen (bislang 10 bis 12 mal) zu rechnen ist, wird der Erholungsraum durch die Nutzung des Feuerwehrgerätehauses unwesentlich beeinträchtigt (geringe Erheblichkeit)

Mensch (Lärmimmissionen): Für den Planungsraum besteht nur eine geringe Vorbelastung durch Lärmimmissionen, verursacht durch Verkehr, Gewerbe oder Freizeitlärm. Durch Übungen, Gerätewartung und Fahrverkehr sowie durch technische Einrichtungen am Gebäude wie z.B. Heizung und Lüftung sind gewisse Geräuschentwicklungen nicht zu vermeiden, aber eine Immissionsproblematik entsteht nicht. (geringe Erheblichkeit)

Landschaft: Das Baugrundstück liegt in einem naturräumlich geprägten Außenbereich mit landwirtschaftlichen Siedlungsflächen. Das Feuerwehrgerätehaus fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in seine Umgebung ein. Es erfolgt eine Einbindung des Standortes durch heimische Bäume und Sträucher mit extensiver Gestaltung und Pflege der Rasenflächen (geringe Erheblichkeit)

Kultur- und Sachgüter: Landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude, vereinzelt auch mit Pferdehaltung und ein Wochenendhausgebiet befinden sich in der Nähe des geplanten Standortes für das Feuerwehrgerätehaus. (geringe Erheblichkeit)

4. Planalternativen

Sonstige Nutzungen im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB, die im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung in Frage kommen.

Stadtplanungsamt