

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 18
„Feuerwehrgerätehaus Süd“

1.0 Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Ziel der Planung

Ziel des Verfahren ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrhauses der Freiwilligen Feuerwehren Bayreuth und Wolfsbach für die Ortsteile Thiergarten, Destuben und Oberkonnersreuth zu schaffen. Der Standort des geplanten Feuerwehrhauses liegt für den Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge verkehrsgünstig an der Thiergärtner Straße und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Es ist vorgesehen, eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 469 der Gemarkung Thiergarten in Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr umzuwidmen.

1.2 Vorhandene Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan wird der Planbereich zwischen Thiergärtner Straße und Panzerteichweg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

1.3 Baubestand

Der Planbereich ist noch unbebaut.

2.0 Planung

2.1 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches der FNP - Änderung:

Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr:	ca.	0,7 ha
Ökologische Ausgleichsfläche:	ca.	0,28 ha (extern)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Thiergärtner Straße im Nordosten,
- den Panzerteichweg im Nordwesten,
- das Flurstück Nr. 469 (Teilfläche) der Gemarkung Thiergarten im Süden.

Der Geltungsbereich des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung Nr. 18 umfasst das Flurstück der Gemarkung Thiergarten (TF = Teilfläche): 469 (TF).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,70 ha.

3.0 Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf : Feuerwehr (§ 5 Abs. 2 Nummer 2 Buchstabe a)

3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Die Erschließung für die Feuerwehrfahrzeuge erfolgt mit interner Anbindung an die Thiergärtner Straße.

Die Thiergärtner Straße hat eine überörtliche Erschließungsfunktion für die Stadt und den Landkreis Bayreuth mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von ca. 3000 Kfz / Tag und verbindet die Ortsteile Destuben und Fürsetz über die Universitätsstraße mit Oberkonnersreuth und Wolfsbach.

3.3 Grünordnung

Das Grundstück soll unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen sowie seiner stadtklimatischen Besonderheiten naturräumlich in die Umgebung eingebunden werden.

4.0 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Durch die geplante Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr Süd sollen die hier bereits vorhandenen Siedlungshäuser und landwirtschaftlichen Anwesen arrondiert, aber auch ein weiteres Vordringen des Siedlungsraums in den landwirtschaftlich geprägten Naturraum begrenzt werden.

4.2 Beurteilung der Umwelteinwirkungen mit den geplanten Maßnahmen

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Stadtklima, Lärm, Flora und Fauna sowie Kulturgüter wurden unter Hinweis auf die Tabelle zum Umweltbericht einer Bewertung unterzogen. Die Aufstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist erforderlich. Hierzu sind Stellungnahmen der Fachämter eingeholt und naturschutzfachlich geprüft worden. Das Ergebnis der Prüfung ist der tabellarischen Übersicht in der Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Eingriffe in den Naturhaushalt sowie Flora und Fauna sollen nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück bzw. auch extern ausgeglichen werden. Durch den Betrieb des neuen Feuerwehrgerätehauses Süd mit Zu- und Abfahrt ausschließlich an der Thiergärtner Straße sind keine Lärmbelastungen für die anliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten. Der Einsatz der Rettungsfahrzeuge erfolgt meist geräuscharm und kann bei Bedarf durch die Installation einer zeitlich temporär aktiven Lichtsignalanlage an der Thiergärtner Straße gesteuert werden.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Landwirtschaftliche Nutzfläche, intensiv genutzt

4.4 Ausgleich

Unter Hinweis auf § 1a BauGB ist ein ökologischer Ausgleich im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen erforderlich. Aufgrund der Vornutzung als intensiv genutztes Ackerland sowie einer geplanten GRZ bis 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.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Fläche für die Landwirtschaft

4.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Standort für das gemeinsame Feuerwehrgerätehaus für die Ortsteile Thiergarten, Oberkonnersreuth und Wolfsbach fügt sich in das vorhandene Landschaftsbild ein. Die Anordnung des Baukörpers sowie die geplante Bauhöhe begünstigen die Einbindung in die Geländetopographie. Der Standort soll durch starke Eingrünung naturnah gestaltet werden. Die geplanten Baumaßnahmen sowie die künftige Nutzung sind von geringer Erheblichkeit für die oben erwähnten Schutzgüter.

5.0 Auswirkungen der Planung

Es entstehen Kosten durch den Grunderwerb, die Erschließung und den Bau des Feuerwehrgerätehauses sowie die gem. § 1a BauGB erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen.

6.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH-Vf. 14-VII-14; Vf. 4-VIII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. S.89)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Stadtplanungsamt:

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umwelterheblichkeit				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Mittlerer Burgsandstein (Geologische Karte von Bayern), leichte Hangneigung im Planbereich (von 367m ÜNN bis 370 m in südlicher Richtung ansteigend) Unversiegelte landwirtschaftliche Nutzfläche Intensive Nutzung als Ackerland Keine Altlasten Keine Bodendenkmäler 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenverdichtung Bodenaushub/ -verlagerung, Zwischenlagerung Ggf. Bodenauffüllung <p>geringe Erheblichkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> Bodenversiegelungsgrad: GRZ: 0.35 Wegfall von landwirtschaftlicher Nutzfläche <p>geringe Erheblichkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ggf. Bodenverunreinigungen durch Wartung und Reinigung der Fahrzeuge <p>geringe Erheblichkeit</p>	geringe Erheblichkeit	<p>Die landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) muss durch eine geeignete Tauschfläche ersetzt werden.</p> <p>Um Bodenverunreinigungen durch die Nutzung als Feuerwehrgerätehaus zu vermeiden, sind die Fahrzeuge in der Fahrzeughalle zu warten und zu reinigen.</p>	Baugenehmigungsverfahren, Entwässerungsgenehmigung
Wasser	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Kein Wasserschutzgebiet <p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Natürlicher Grabenlauf an der Thiergärtner Straße und am Panzerteichweg 	<ul style="list-style-type: none"> Ggf. zeitlich begrenzt-Verschmutzung von oberflächennahem Grundwasser u. Oberflächenwasser <p>geringe Erheblichkeit</p>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Durch die Pflege und Wartung der Einsatzfahrzeuge im Gebäude sind Verunreinigungen des Grundwassers auszuschließen	Wie vor
Klima/Luft	<p>Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12).</p> <ul style="list-style-type: none"> Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen; offene landwirtschaftliche Nutzfläche in Hanglage Keine räumliche Nähe zu Hauptemissionsquellen (Industrie- u. Gewerbegebiete, Hauptverkehrsstraßen). Keine Belastung durch einzelne Luftschadstoffe 	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhte Luftverschmutzung durch Bautätigkeit (zeitlich begrenzt) <p>geringe Erheblichkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> Änderungen von mikroklimatischen Parametern nur im direkten Umfeld <p>geringe Erheblichkeit</p>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Beachtung der Geländetopographie bei der Ausrichtung und Lage der geplanten Baukörper auf dem Grundstück (offene Bauweise)	Wie vor
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> In räumlicher Nähe zu einem geschützten Landschaftsbestandteil mit Biotopverbund Intensive Nutzung von Landwirtschaftsflächen Der Planbereich liegt im räumlichen Zusammenhang zu Vorrangflächen 	geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Verringertes Nahrungsangebot für Tiere durch Verkleinerung von Landwirtschaftsflächen <p>geringe Erheblichkeit</p>	Geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<p>Externer Ausgleich auf Flurstück Nr. 166 („Schlossrangen“) Ziel der Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Neuanlage von bachbegleitenden Gewässern (mehreren kleinen Teichen) mit Entwicklung einer naturnahen Saumvegetation 	Wie vor

	für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (Sendelbach / Tappertae)					<ul style="list-style-type: none"> • on • Aufweitung und Anstauung von Drainagegräben • Extensive Wiesennutzung (zweimalige, im Bereich der Tümpel einmalige Mahd) 	
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> • Naturräumliche Nähe zu Erholungsräumen • Benachbarte Lage zu landwirtschaftlichen Nutzungen mit Wohn- und Betriebsgebäuden 	<ul style="list-style-type: none"> • Bautätigkeiten (Geruchsbelästigung, Lärm- u. Schadstoffemissionen) <p>geringe Erheblichkeit</p>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Anpassung der Lage im Raum sowie der Architektur an die ortsübliche Gestaltung	Wie vor
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Vorbelastung durch Lärmimmissionen, verursacht durch Verkehr, Gewerbe oder Freizeitlärm	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhte Lärmentwicklung durch Bautätigkeiten (zeitlich begrenzt) <p>geringe Erheblichkeit</p>	geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Geräusentwicklung durch Ziel- und Quellverkehr der Einsatzkräfte <p>geringe Erheblichkeit</p>	geringe Erheblichkeit	Zum Schutz der anliegenden Wohn-, Erholungs- und landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke sollten die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärm (DIN 18005) von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden. Im Jahresdurchschnitt ist nach Auskunft der Einsatzleitung bislang nur von 12 bis 15 Feuerwehreinsätzen auszugehen	Wie vor
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Topographische Lage im naturräumlich geprägten Außenbereich nördlich von Destuben 370 m ü.NN • landwirtschaftliche Nutzfläche in räumlicher Nähe zu einem Vorrangraum für ökologische Aufwertungsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbilds während der Bauphase durch Baufahrzeuge u. Erdbewegungen <p>geringe Erheblichkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Veränderung des naturräumlich geprägten Landschaftsbildes durch Bebauung <p>geringe Erheblichkeit</p>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Einbindung des Standortes durch heimische Bäume und Sträucher, extensive Gestaltung und Pflege der Rasenflächen	Wie vor
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude, vereinzelt auch mit Pferdehaltung im naturräumlich geprägten Außenbereich • Wochenendhäuser am Panzerteichweg 	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Einfügung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzungen hinsichtlich Größe, Lage und Gestaltung des Baukörpers	Wie vor

Bearbeitungsstand: 08.01.2018

Stadtplanungsamt: