

Begründung

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 2
"Saas - Saaser Berg"
(Parallelverfahren)

Veranlassung und Planziel

Neben der Erweiterung der vorhandenen Wohngebiete soll auch eine angemessene Versorgung des Ortsteils Saas mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgen, die dem aktuellen Stand des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bayreuth entspricht. Eine Grundstücksteilfläche südwestlich der Kreuzung Saas, Saaser Berg, Ludwig-Thoma-Straße, Bärenleite soll deshalb von Allgemeinem Wohngebiet (WA) und Grünfläche in Mischgebiet umgewidmet werden. Vorhandene Grünstrukturen (Biotop) sollen planerisch berücksichtigt werden. Somit sieht die Planung eine Umwidmung der Fläche von WA in Grünfläche vor.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan - Änderung wird begrenzt durch

- die Straße Saas im Norden
- die Straße Saaser Berg im Osten
- Allgemeines Wohngebiet (WA) im Süden
- Dorfgebiet (MD) im Westen

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flurnummern TF (Teilfläche)

3427/1 TF.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 8400 m² (0,84 ha).

Vorhandene Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan vom 23. 05. 2009 stellt hier Allgemeines Wohngebiet (WA) und Grünfläche mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz) dar.

Erschließung, Verkehr, Versorgung

Der Planbereich wird überörtlich durch die KrBT5 und die Ludwig-Thoma-Straße erschlossen, die im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt sind. Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen beträgt laut Aussage des Verkehrsentwicklungsplans rund 6050 Kfz / 24 Stunden. Die Straßen Saas und An der Bärenleite sind Straßen untergeordneter Bedeutung.

Auswirkungen

Die Unterbrechung der im Flächennutzungsplan dargestellten Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand am Saaser Berg) ist immissionsschutzrechtlich zu beachten und durch baulichen Lärmschutz in Form einer immissionsschutzwirksamen Riegelbebauung mit begrünter Lärmschutzwand auszugleichen.

Umweltbericht

Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Planänderung

Nach dem Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth besteht hinsichtlich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs Verbesserungsbedarf. Zur Erhöhung der Versorgungsqualität des Stadtteils Saas soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche in Mischgebiet umgewidmet werden. Geplant ist die Errichtung eines Einkaufsmarktes mit maximal 800 m² Verkaufsfläche sowie die erforderlichen Stellplätze. Die Erschließung des Marktes erfolgt direkt von der Straße Saaser Berg. Ausreichender Lärmschutz wird bei der Planung berücksichtigt. Der Standort des vorhandenen Biotops wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, die nicht parzellenscharf auszulegen sind, werden entsprechend des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB angepasst und konkretisiert.

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung:

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier die Gesetzgebung zum Immissionsschutz und zum Bodenschutz zu berücksichtigen. Bei der Planung sind u.a. für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" relevant.

Einschränkende Aussagen der Regionalplanung sind für das Plangebiet nicht bekannt.

SCHUTZGUT BODEN

Nach der Geologischen Karte von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt ist im Plangebiet Mittlerer Burgsandstein vorherrschend. Das Baugebiet befindet sich am Fuße des Saaser Berges in von Südwesten nach Nordosten abfallender geneigter Lage (375 m NN bis 362 m NN). Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Wohnbaufläche (WA) im FNP erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die geplante Umnutzung in Mischgebiet und Grünfläche nur geringfügig.

SCHUTZGUT WASSER

Das Baugebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Bereich der geplanten Nahversorgungseinrichtung ist mit einer höheren Bodenversiegelung gegenüber der

bisherigen geplanten Wohnbebauung zu rechnen. Als Ausgleich ist u.a. ein Regenrückhalteteich erforderlich. Gegenüber dem aktuellen Planstand (WA im wirksamen FNP) wird mit der geplanten FNP-Änderung kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser vorbereitet.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Das zur Zeit noch unbebaute landwirtschaftliche Grünland ist stadtklimatisch Bestandteil eines Freilandklimatops mit Bezug zu thermischen Lastflächen. Der Planbereich liegt in direkter Nähe zur Hauptverkehrsstraße KrBT5 "Saaser Berg". Die Nutzungsänderung verursacht Ziel- und Quellverkehr. Klimatische Auswirkungen sind gegenüber der bisherigen Darstellung im FNP als WA nicht erheblich.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Das vorhandene Biotop, eine Bauminself mit Heckenstruktur und Obstwiese, wird durch die hier notwendige Anlage eines Regenrückhalteteichs verändert. Für diesen Eingriff erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzlich ein externer Ausgleich. Insgesamt wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen gegenüber der bisher planungsrechtlich zulässigen Situation (WA) nicht weiter eingeschränkt.

Für den Planbereich liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von dem Dipl. Geoökologen Christian Strätz (Büro für ökologische Studien GdB) vor, der von der Unteren Naturschutzbehörde veranlasst worden ist. Mögliche Vorkommen der nach BNatSchG (Novellierung vom 01.03.2010) streng geschützten Arten wurden überprüft. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) empfohlen, die im einzelnen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG / LÄRMIMMISSIONEN)

Es bestehen räumliche Beziehungen zwischen Naturschutz, Naherholungsgebieten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und vorhandenen Siedlungsflächen, die erweitert und arrondiert werden. Durch die KrBT5 besteht eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen. Die Erschließung des Nahversorgers ist an der Hauptverkehrsstraße geplant, so dass vorhandene und geplante Wohngebiete möglichst wenig durch den Ziel- und Quellverkehr belastet werden. Es ist insgesamt eine geringe Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Am Fuße des Saaser Berges fügt sich die geplante Nahversorgungsnutzung durch eine entsprechende Baugestaltung und Begrünung der Stellplatzflächen in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein. Es ist insgesamt von einer geringen Umwelterheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Die die Ortsrandlage prägenden, freistehenden, landwirtschaftlichen Gehöfte mit markantem alten Baumbestand wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Flächennutzungsplanänderung ist diesbezüglich von geringer Erheblichkeit.

WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Planbereich. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen - wie

die Anlage eines Regenrückhalteteichs - erfolgt ein Eingriff in das hier vorhandene Biotop. Dieser Eingriff wird wiederum durch eine Ausgleichsmaßnahme, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde, kompensiert.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens wäre im wirksamen FNP weiterhin als WA dargestellt mit landwirtschaftlicher Zwischennutzung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden: Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, wasser-durchlässige Beläge

Schutzgut Wasser: Regenrückhalteteich, Begrenzung der Flächenversiegelung (GRZ, versickerungsfähige Beläge, s. a. Festsetzungen des Bebauungsplans)

Schutzgut Klima / Luft, Tiere und Pflanzen: Verbleibende Grünstrukturen werden planerisch eingebunden und qualitativ aufgewertet. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden vorgezogene Maßnahmen ergriffen, um eine Gefährdung lokaler Populationen von Fledermäusen zu verhindern.

Schutzgut Mensch: Immissionsschutz (Lärmschutzwand mit integrierter Lärmschutzwand (H=5,50 m) und geschlossener Riegelbebauung im Mischgebiet)

Schutzgut Landschaft: Baugestaltung und Grünordnung (Höhenentwicklung, Dachgestaltung, Pflanzgebote, Begrünung der Lärmschutzwand entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Die hier raumwirksamen Gehöfte mit Baumstrukturen sollen nicht verbaut sondern bei der Planung berücksichtigt werden. Die Sichtbeziehungen zu dem vorhandenen Naturdenkmal Nr. 35 (3 Linden, 1 Eiche) bleiben erhalten.

Ausgleich

Für die Fläche des Nahversorgungsbereiches (MI) sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (Kompensationsfaktor 0.6). Für den Eingriff in das vorhandene Biotop durch den geplanten Regenrückhalteteich ist auch ein externer Ausgleich notwendig. Die Berechnung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplan.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Grünfläche, Allgemeines Wohngebiet (WA)

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse erfolgte verbal argumentativ nach derzeitigem Kenntnisstand

Maßnahmen zu Überwachung (Monitoring) werden in der parallelen Bebauungsplanung getroffen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Die Umwidmung von Allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet wurde immissionsschutzrechtlich untersucht. Ein schalltechnischer Bericht liegt als

gesonderte Anlage zur Bauleitplanung vor. Die künftige Siedlungsentwicklung mit Nahversorgung des Ortsteils Saas entspricht der Zielsetzung eines Mindestmaßes an Nutzungsmischung in den Stadtteilen, der Nachfrage der Bevölkerung nach wohnortnaher Versorgung. Die Auswirkungen der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und die Vermeidungsmaßnahmen von insgesamt geringer Erheblichkeit.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da die nach UVPG, Anlage 1 Nr. 18 angeführten Schwellenwerte nicht erreicht werden. Der naturnahe Ausbau von Gräben, Rückhalteteichen sowie kleinräumige naturnahe Umgestaltungen, wie die Beseitigung von Bach- und Grabenverrohrungen bedarf gem. Nr. 13.18.2 Anlage 1 UVPG einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls (diese erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Stadtplanungsamt: