

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

zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 2 und
zum Bebauungsplan Nr. 1/09 "Saas - Saaser Berg"
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr.2/98 und Nr. 5/05 im Parallelverfahren)

1. Planinhalt

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth vom 23.05.2009 stellt den Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Am Saaser Berg sind Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz) erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt somit entlang der Straße "Saaser Berg" in der Saas Grünfläche für die Errichtung eines Lärmschutzwalles dar. 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 in einem Teilbereich eine Umwidmung der Fläche von WA in Grünfläche mit Regenrückhalteteich vor. Der Bebauungsplan sieht im Anschluss an das Wohngebiet "Saas - An den Hofäckern" und das vorhandene landwirtschaftliche Anwesen Saas 9 / 10 die Erschließung von ca. 50 neuen Baugrundstücken in offener Bauweise vor. Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt unabhängig an der Straße Saaser Berg. Im Mischgebiet besteht auch die Möglichkeit für die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes.

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, die dem derzeitigen Planungsstand entspricht. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist darüber hinaus der immissionsschutzrechtliche Nachweis zu führen.

Die Kreuzung Saaser Berg, Ludwig-Thoma-Straße, An der Bärenleite, Saas wird nach der Planung zum Kreisverkehr umgebaut. Der Straßenumbau trägt im Ortseingangsbereich der Stadt Bayreuth zur Verkehrssicherheit und zur Verkehrsberuhigung bei.

Für die Verlegung und den Umbau des vorhandenen Gewässers 3. Ordnung Saaser Graben wurde ein wasserrechtliches Verfahren nach §§ 67, 68 WHG mit standortbezogener Vorprüfung des Einzelfalls gem. Nr. 13.18.2 Anlage 1 UVPG durchgeführt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 1/09 von Herrn Dipl. Geoökologe Christian Strätz (Büro für ökologische Studien GDbR) ist zu beachten, denn im Planbereich konnten eine Reihe von Fledermausarten nachgewiesen werden. Als Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigung ist die Baufeldräumung (insbesondere Gebäudeabbruch) nur außerhalb der Reproduktionszeit (1. März bis 30. September) zulässig. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind in

Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere in Form von Nistkästen im verbleibenden Baumbestand anzubringen. Auf das Naturdenkmal Nr. 35, 3 Linden und 1 Eiche, im ehemaligen Wirtschaftsgarten Saas 2 ist ausreichend Rücksicht zu nehmen. Ein ausreichender Abstand (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) des Lärmschutzwalles zu der grenznah stehenden Eiche muss eingehalten werden.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21. Juni bis einschließlich 19. Juli 2010 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 8 vom 11. Juni 2010). Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben zu Änderungen der Planung geführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Erschließung wurden geändert, das Entwässerungskonzept weiterentwickelt und fachlich überprüft, die immissionschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung konkretisiert. Hierzu liegt der Schalltechnische Bericht der Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance BASIC mbH vom 11.02.2011 vor. Die Kreuzung Ludwig-Thoma-Straße / Saaser Berg / Bärenleite / Saas wurde zum Kreisverkehr umgeplant, um die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich zu verbessern. Für die Verlegung und den Umbau des vorhandenen Gewässers 3. Ordnung war ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Es handelt sich hierbei um den Saaser Graben zwischen Saaser Stollen und Finsterweihergraben. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept, das der vorliegenden Planung zugrunde liegt, wurde erstellt und durch eine Fachfirma berechnet. Das wasserrechtliche Verfahren wird beim Umweltamt in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof geführt.

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 01. August bis einschließlich 02. September 2011 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Bayreuth vom 22.07.2011). Die Durchführung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben zu Änderungen und Ergänzungen der Planung geführt, die sich auf den Geltungsbereich, die Erschließung, die Gestaltung und die Energieversorgung des Baugebietes bezogen haben. Des weiteren wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Untersuchung veranlasst, die von dem Dipl. Geoökologen Christian Strätz (Büro für ökologische Studien GdbR) bearbeitet worden ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Reihe von Fledermausarten nachgewiesen. Die Ergebnisse der Untersuchung in Form von Maßnahmen sind in die Bebauungsplanung aufgenommen worden.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 18. Juni bis einschließlich 19. Juli 2012 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Bayreuth vom 08.06.2012). Dabei gingen keine wesentlichen Stellungnahmen von Behörden und Betroffenen ein, die eine Planänderung notwendig gemacht hätten. Deshalb konnte der Feststellungs- und Satzungsbeschluss am 26. 09. 2012 getroffen werden.

3. Umweltprüfung

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsrand der Saas sollen westlich der Kreisstraße BT5 "Saaser Berg" einer Wohnbebauung mit Nahversorgung zugeführt werden. Nach dem Nahversorgungskonzept der Stadt Bayreuth besteht hinsichtlich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hier eine Versorgungslücke.

Vom Saaser Stollen verläuft ein Gewässer 3. Ordnung durch das Plangebiet, dessen Grabenlauf und Querschnitt umgestaltet wird, in den Taltiefsten sind Regenrückhalteteiche eingeplant worden. Eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gem. Nr. 13.18.2 Anlage 1 UVPG erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung. Der Umweltbericht (Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht den Anforderungen des UVPG.

Für den Gewässerum- bzw. ausbau des Saaser Grabens wurde zudem ein wasserrechtliches Verfahren nach §§ 67, 68 WHG durchgeführt.

Durch den Bau einer ringförmigen Anliegerstraße kann das neue Wohngebiet an das vorhandene Verkehrsnetz angeschlossen werden. Für die Nahversorgung ist eine direkte Zufahrt an der Straße "Saaser Berg" möglich. Am Saaser Berg sind die Fortführung des öffentlichen Rad- und Fußweges und des Lärmschutzwalls mit einer straßenbegleitenden Baumreihe geplant.

Die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung und Beteiligung der Fachämter geprüft. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist darüber hinaus der schalltechnische Nachweis entsprechend der konkreten Planung zu führen.

Dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt ein differenziertes Konzept zum Ausgleich unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde. Es sind interne und externe Ausgleichsmaßnahmen mit Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffsbereichen verbindlich festgesetzt worden. Die Kosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen tragen die Vorhabenträger.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründungstexte und Umweltberichte vom 07.02.2012 - Parallelverfahren):

SCHUTZGUT BODEN (**mittlere Erheblichkeit**)

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). Das landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünland weist starke Staunässe auf. Durch eine aufgelockerte Bebauung mit guter Durchgrünung, die Kanalisierung des anfallenden Oberflächenwassers durch einen teilweise offenen Grabenlauf mit Wasserrückhaltung sollen die bau- anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Bebauung eingeschränkt bzw. ausge-

glichen werden.

SCHUTZGUT WASSER (**geringe Erheblichkeit**)

Das Baugebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die Trinkwasserversorgung des Saaser Stollens ist durch zu hohe Nitratwerte belastet und muss saniert werden. Das Quellwasser des Saaser Stollens läuft in einem Überlauf einfach ab und fließt in ein Gewässer III. Ordnung. Im Zuge der geplanten Bebauung erfolgt eine Neugestaltung des offenen Grabenlaufs der innerhalb des Baugebietes im Trennsystem kanalisiert werden muss und dann wieder den offenen Fließgewässern zugeführt werden soll.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT (**geringe Erheblichkeit**)

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. Durch eine Bebauung kann die Fläche die klimatische Ausgleichsfunktion insbesondere für die benachbarten Flächen nicht mehr erfüllen. Durch eine Reduzierung der Eingriffsintensität, die Einhaltung eines Mindestabstandes zum Wald (vorhandener Weg als Begrenzung) und die Integration von Grünflächen im Baugebiet kann der negative klimatische Effekt verringert werden.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (**mittlere Erheblichkeit**)

Mit der Bebauung ist ein Eingriff in die vorhandene Vegetation und Fauna verbunden, der auch zu einer Unterbrechung von Biotopbeziehungen und Störung vorhandener Fledermaus-Quartiere führen kann. Vegetationsflächen und Gewässer als Lebensraum von Tieren und Pflanzen werden gestört. Durch Schaffung entsprechender Ersatz-Jagdreviere und die Neuanlage von Hecken sowie weiterer Biotopstrukturen, die den Anforderungen der verdrängten und bedrohten Arten entsprechen, durch die integrierte Grünordnungsplanung für das Baugebiet sowie externe Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung ist eine Vermeidung, Verringerung und ein Ausgleich der Auswirkungen durch den geplanten Eingriff vorgesehen. Es erfolgt zudem eine grünordnerische Einbindung und Gestaltung des Übergangsbereiches in die freie Landschaft mit Wasserflächen sowie die Anbringung von Nistkästen und Fledermausquartieren. Hierzu wird im weiteren auch auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Dipl. Geoökologen Christian Strätz vom 02.02.2012 verwiesen.

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. Eine aufgelockerte Baustruktur, gute Durchgrünung, die bauliche Gestaltung sowie die Ergänzung des vorhandenen Fuß- und Radwegenetzes tragen zur

besseren Einbindung des neuen Baugebietes in die Umgebung bei. Der Bau eines Lärmschutzwalles am Saaser Berg dient als Immissionsschutz. Die Nahversorgungseinrichtungen werden störungsfrei eingeplant (Riegelbebauung mit störungsfreier Erschließung)

SCHUTZGUT LANDSCHAFT (geringe Erheblichkeit)

Die das Landschaftsbild prägenden Oberflächenformen sowie Gehölze werden durch die geplante Bebauung verändert. Es erfolgt eine grünordnerische Einbindung und Gestaltung des Übergangsbereichs in die freie 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.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER (geringe Erheblichkeit)

Die die Ortsrandlage prägenden, freistehenden, landwirtschaftlichen Gehöfte mit markantem alten Baumbestand wurden bei der Planung berücksichtigt.

WECHSELWIRKUNGEN

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

4. Planalternativen

Es wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht. Jedoch sind die Möglichkeiten begrenzt durch die vorhandene Geländetopographie und das Entwässerungskonzept im Interesse einer kosten- und flächensparenden Erschließung. Es fand eine gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange statt.

Stadtplanungsamt