

## **Bebauungsplan Nr. 1/09 "Saas - Saaser Berg"**

### **BEGRÜNDUNG**

**Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth**

**Plandatum: 07.02.2012**

#### **1. Zur Planaufstellung**

##### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Die vormals landwirtschaftlich genutzten Grundstücke am Siedlungsrand Saas, Saaser Berg sollen für eine Siedlungserweiterung erschlossen werden, die städtebaulich zu einer Arrondierung der dort bereits vorhandenen Baugebiete führt und der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt entspricht. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD), die nicht parzellenscharf sind, werden entsprechend des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB angepasst und konkretisiert. Am Saaser Berg erfolgt die Festsetzung eines kleinen Teils des im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebietes als Dorfgebiet um der hier noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung Rechnung zu tragen. Die Ausweisung eines Dorfgebietes auf einem verhältnismäßig kleinen Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche wird mit dem Übergang in eine konkrete Planstufe begründet und entspricht deshalb auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Neben der Errichtung von Wohnhäusern soll auch eine angemessene Versorgung des Ortsteils Saas mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgen. Für die Nahversorgung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Ausweisung eines Mischgebietes im Parallelverfahren erforderlich.

Vorhandene Biotope (Gehölzstreifen) und ein Naturdenkmal (3 Linden, 1 Eiche) im Plangebiet werden planerisch berücksichtigt.

Für die Verlegung und den Umbau des vorhandenen Gewässers 3. Ordnung Saaser Graben ist ein wasserrechtliches Verfahren mit standortbezogener Vorprüfung des Einzelfalls gem. Nr. 13.18.2 Anlage 1 UVPG durchzuführen.

Aufgrund der Verkehrsbelastung Am Saaser Berg sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (Vorbelastung durch Lärmimmissionen: KrBT5: 6050 KfZ/24 Stunden).

Zur Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen "Saaser Berg" (Kr BTs 5) und der Lärmimmissionen durch den geplanten Nahversorger liegt ein Schalltechnischer Bericht vor (Projekt-Nummer: 090452 vom 11.02.2011, BASIC mbH).

Neben Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet ist der ökologische Ausgleich durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

## 1.2 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	67 868 m <sup>2</sup> (6,8 ha)
- Mischgebiet (MI):	5 289 m <sup>2</sup>
- Dorfgebiet (MD):	2 730 m <sup>2</sup>
- Allgemeines Wohngebiet (WA):	30 500 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünfläche einschließlich Lärmschutzwall und 2 RRB	6 600 m <sup>2</sup>
- Priv. Grünfläche	818 m <sup>2</sup>
- öffentliche Straßen- und Wegeflächen	12 150 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche intern:	5 665 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche extern:	15 836 m <sup>2</sup>
Bruttowohnbaufläche	12 800 m <sup>2</sup>
Einzelhandel (Nahversorger) Geschossfläche	1 200 m <sup>2</sup>
Anzahl der Baugrundstücke:	ca. 51

## 1.3 Verfahren

19.05.2010	Aufstellungsbeschluss Stadtrat gem. § 2 Abs. 1 BauBG
11.06.2010	Bekanntmachung im Amtsblatt (Nr. 8)
21.06.2010 bis 19.07.2010	Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
01.08.2011 bis 02.09.2011	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 01. August bis einschließlich 02. September 2011

## 1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die mittlere Straßenachse Straße Kr BT 5 "**Saaser Berg**" und die Grundstücke Flur Nr. 3518/2, 3517/4, 3517/17, 3517, 3426/4 und 3407 im Südosten
- die "**Saaser Bergleite**" mit den Flur Nrn. 3547, 3551, 3433 im Südwesten (landwirtschaftliche Nutzfläche)
- die Privatgrundstücke **Edelweißweg** 11, 13, 15, 17, **Saas** 7 und das Grundstück Flur Nr. 3432/4 im Nordwesten
- die Grundstücke in der **Saas** und am **Anemonenweg** sowie der **Ludwig-Thoma-Straße** mit den Flur Nummern 3422, 3427, 3418/13, 3424, 3425, 3425/1, 3425/14, 3425/17, 3425/16, 3425/11, 3425/12, 3418 und 3493 im Nordosten

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flurnummern (TF = Teilfläche):

3426/7 (TF), 3427/1, 3428, 3428/2, 3429, 3429/1, 3430, 3430/1, 3431, 3432, 3435, 3435/6, 3493 (TF), 3494/4, 3494/27 TF, 3537/3 TF, 3547 TF, 3551 TF.

## 2. Vorhandene Bauleitplanung

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Der Planbereich liegt gem. § 35 BauGB im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan stellt hier Wohnbaufläche (WA) und Dorfgebiet (MD) dar. Am Saaser Berg sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Lärmschutzwall). Das **Quellgebiet** des "**Saaser Stollen**" diente der Trinkwasserversorgung der Stadt Bayreuth und liegt im **Wasserschutzgebiet**. Es besteht ein **Hochbrunnen** mit Überlauf und Wasserleitungen in die Saas sowie nach Spänfleck (Wasserzweckverband Sophienberger Gruppe). Aus dem Quellgebiet Saaser Stollen (z.Zt. außer Betrieb) wird Wasser über ein Überhebepumpwerk in diese Zone geleitet.

## 3. Planinhalt

### 3.1 Topographie und Baubestand

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).

Im Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, bestehend aus ortsbildprägenden 2geschossigen Sandsteingebäuden und Scheunen mit Satteldächern.

### 3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Für die geplante Parzellierung des Baugebietes mit ca. 50 Wohngebäuden ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. Die öffentliche Verkehrsfläche soll als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgebaut werden (Ausbaubreite 5,50 m). Am Saaser Berg ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit integrierter Lärmschutzwand erforderlich (Höhe 5,50 m). Im Mischgebiet ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung möglich; der Nahversorgungsbetrieb kann direkt am Saaser Berg mit separaten Linksabbiegespuren erschlossen werden. Wegen der direkten Nähe zu angrenzenden Wohnbebauungen soll die Belieferung des Nahversorgers ausschließlich in den Zeiten zwischen 7 Uhr und 20 Uhr stattfinden. Die Kreuzung Saaser Berg, Ludwig-Thoma-Straße, An der Bärenleite, Saas wird nach der Planung zum Kreisverkehr umgebaut. Der Straßenumbau trägt am Ortseingang der Saas zur Verkehrsicherheit und Verkehrsberuhigung bei. Bushaltestellen mit Fußgängerquerungen wurden eingeplant. Das Entwässerungskonzept sieht einen ökologischen Gewässerumbau des Saaser Grabens vor, der vom Saaser Stollen durch das Plangebiet verläuft, wobei im Baugebiet selbst eine Verrohrung erfolgt. Außerdem sind Maßnahmen zur Wasserrückhaltung erforderlich. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren gem. §§ 67, 68 WHG durchzuführen.

Die Versorgung der Stadt Bayreuth mit Trink- und Brauchwasser erfolgt insgesamt aus mehreren innerstädtischen Tiefbrunnen, aus den Quellenanlagen bei Grassemann und Spänfleck sowie durch Fremdwasserbezug über die Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO). Hinsichtlich der Versorgung wird das Stadtgebiet der Stadt in zwei Hauptdruckzonen (I+II) unterteilt: Die nördliche Zone mit den Hochbehältern der Hohen Warte und die südliche

Zone mit dem Hochbehälter Eichelberg. Das Wasser aus dem Quellgebiet Spänfleck versorgt die Gemeinde Gesees und gibt das restliche Wasser an die südliche Zone Eichelberg. Der Wasserzweckverband Sophienberger Gruppe wird aus dem Quellgebiet Spänfleck mitversorgt. Aus dem Quellgebiet Saaser Stollen wurde Wasser über ein Überhebeumpwerk in diese Zone geleitet (z. Zt. außer Betrieb).

Eine Ableitung des Wassers aus dem vorhandenen Quellgebiet, dem Saaser Stollen und des Hochbehälterüberlaufes muss gesichert bleiben. Wegen erhöhter Nitratwerte ist die Trinkwassernutzung seit 1989 nicht mehr möglich und eine langfristige Sanierung erforderlich. Das Wasser läuft in einem Überlauf einfach ab und speist ein Gewässer III. Ordnung. Die Unterhalts- und Ausbaulast von Gewässern III. Ordnung obliegt der Stadt Bayreuth. Der Bund Naturschutz fordert mit Schreiben vom 8.7.2010, das Wasser des Saaser Stollens oberirdisch abzuleiten und im Planbereich eine Regenwassernutzung vorzusehen. Die Hangentwässerung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (Saaser Bergleite) wird auch über den Saaser Graben abgeleitet. Die unterhalb der Saaser Bergleite vorhandene Straße ist zwischen der BT5 und dem Edelweißweg als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet. Für die Änderung an der Verrohrung, an dem vorhandenen Straßengraben, die Einleitung von Niederschlagswasser ist ein separates wasserrechtliches Verfahren nach §§ 67, 68 WHG beim Umweltamt der Stadt Bayreuth zu beantragen. Seitens des Umweltamtes und des Tiefbauamtes besteht ein Interesse an einer baldigen Entlastung der 50 Jahre alten Rohrleitung, die über die Privatgrundstücke am Heideweg zum Anemonenweg verläuft und teilweise sogar überbaut ist. Hierzu soll bereits jetzt eine Umleitung über die Grundstücke Fl.Nr. 3422 und 3426/7 zum Anemonenweg in die Wege geleitet werden. Im Bereich des Grundstücks Flur Nr. 3435 wurde die Leitung vor 10 Jahren erneuert und kann - benachbart zu den Grundstücken Edelweißweg 15 und 17 - in das Entwässerungssystem integriert 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 (siehe Umweltbericht).**

Die Ableitung des Saaser Grabens soll unter der Gemeinverbindungsstraße und über das Grundstück Fl.Nr.3431 verrohrt erfolgen und an den Regenwasserkanal für das neue Baugebiet angeschlossen werden. Die neue Trassenführung wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Der im nördlichen Baugebiet geplante Regenrückhalteteich soll an den Regenwasserkanal zum Anemonenweg angebunden werden.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Erweiterung der im Umgriff bestehenden Versorgungsleitungen möglich (Blockheizwerk). Die Versorgung mit Erdgas setzt eine entsprechende Nachfrage und Wirtschaftlichkeit voraus.

Der Löschwassergrundsatz ist gewährleistet.

Für den überplanten Bereich muss die Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sichergestellt sein. Es wird empfohlen, einen Löschwasserbedarf von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l / min.) für einen Zeitraum von 2 Stunden zugrunde zu legen. Soweit für die Löschwasserver-

sorgung Hydranten verwendet werden, sollte darauf geachtet werden, dass der Abstand zwischen den Hydranten nicht größer als 120 m ist. Neu zu errichtende Hydranten sollten vorzugsweise als Überflurhydranten nach DIN EN 14284 ausgeführt werden. Sofern die Regenrückhalteteiche zur Löschwasserentnahme herangezogen werden sollen, müssen diese den Anforderungen an Löschwasserteiche nach DIN 14210 entsprechen. Einzelheiten sind mit der Feuerwehr Bayreuth abzustimmen.

### 3.3 Bauliche und sonstige Nutzung

#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Wohnbaugebiet des Planbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der Nahversorgungsbereich wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen. Das Gelände des landwirtschaftlichen Betriebs am Saaser Berg wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

#### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)

Die ein- bis zweigeschossige Bauweise soll sich hinsichtlich ihrer Gestaltung in die benachbarten Siedlungsbereiche einfügen, wobei die Topographie bei den Festsetzungen besondere Berücksichtigung gefunden hat. Geländeänderungen sollen nicht mehr als einen Meter betragen. Es gilt die offene Bauweise.

Zulässige GRZ im **WA**: 0,35

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse: I + SD oder II + PD

Traufhöhe als Höchstmaß 5,50 m über Gehweg

Zulässige GRZ im **MI**: 0,8

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse I

Zulässige GRZ im **MD**: 0,6

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse: II+D

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO). Durch Gliederung und Anordnung der Baukörper sollen nach Möglichkeit alle Maßnahmen zur Energieeinsparung bei kosten- und flächensparender Bauweise ausgeschöpft werden. Sofern im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, kann demzufolge zwischen einer giebel- oder traufständigen Bebauung gewählt werden.

Durch verminderte Flächeninanspruchnahme, Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten und eine sinnvolle Energienutzung wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung angestrebt. Maßnahmen zur Dachbegrünung und Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

Es wird festgesetzt, dass Art. 6 BayBO Anwendung findet.

#### 3.3.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Der Ortsrand ist in ortsüblicher Bauweise zu gestalten.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Häusern mit Satteldach:  $38^{\circ} \pm 3^{\circ}$  sowie  $35$  bis  $45^{\circ}$  im Dorfgebiet (MD)  
Es ist ein Kniestock von  $0,75$  m zulässig, wenn die Giebelbreite nicht mehr als  $10$  m beträgt  
Beträgt die Giebelbreite mehr als  $10$  m, ist ein Kniestock von höchstens  $0,50$  m zulässig, um die Höhenentwicklung im Baugebiet harmonischer zu staffeln.  
Für Häuser mit Pultdach ist eine Dachneigung von  $3 - 7^{\circ}$  bei zweigeschossiger Bauweise zulässig, kein Kniestock.

### 3.4 Textliche Festsetzungen der Grünordnung und zum Artenschutz

#### Erhalt bestehender Einzelbäume

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind unter Hinweis auf die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth zu erhalten und durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit zu schützen.  
An den Einzelbäumen sind Nistkästen anzubringen (insgesamt  $10$  Stück).

#### Erhalt von Biotopen

Die vorhandenen Biotope und Pflanzengesellschaften dürfen durch bauliche Maßnahmen in ihrem Bestand nicht gefährdet werden und sind während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Im Plangebiet befinden sich folgende Biotope (vgl. Biotopkartierung der Stadt Bayreuth):

- 251.01: Große einzelne Eichen und Weiden entlang der Straße Saas
- 251.03: Baumhecke mit Eschen und großen erhaltenswerten Eichen
- 251.04: Bauminsel mit Heckenstruktur und Obstwiese - Geplanter Eingriff: Regenrückhalteteich. Da durch die Anlage des Regenrückhalteteichs die Biotopeigenschaft verlorengelht, ist ein externer Ausgleich auf den Flächen Fl. Nr. 52 der Gemarkung Thiergarten erforderlich. Allerdings sind durch die Planung die Voraussetzungen für eine künftig günstige Entwicklung von Flora und Fauna gegeben.

Als Ausgleich für den Verlust der Obstgärten soll westlich des Rad- und Fußweges Saas parallel zum neuen westlichen Graben eine zweireihige Obstbaumwiese angelegt werden (Mindestbreite  $15$  m).

Des Weiteren ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 1/09 zu beachten, der von Herrn Dipl. Geoökologen Christian Strätz (Büro für ökologische Studien GdB R) bearbeitet worden ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Reihe von Fledermausarten nachgewiesen.  
Als Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Fledermausarten ist die Baufeldräumung (insbesondere Gebäudeabbruch) nur außerhalb der Reproduktionszeit (1. März bis 30. September) zulässig.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen 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 ( $10$

Flachkästen und 5 Holzbeton - Rundkästen - zusätzlich zu den oben erwähnten Nistkästen).

Rodungen (Beseitigung von Bäumen und Gehölzen) sind während der Reproduktionszeit von Fledermaus- und Vogelarten (von 1. März bis 30. September) nicht zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

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 gewährleistet sein. Bei der Errichtung des Lärmschutzwalles darf der Wurzelraum nicht verdichtet werden. Vor Baubeginn ist ein fester Bauzaun zu erstellen, das Befahren mit schwerem Gerät ist zu vermeiden.

Das vorhandene Biotopverbundsystem soll erhalten und durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ergänzt werden.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist standortgerechtes, sortenechtes Pflanzenmaterial zu bevorzugen.

Im übrigen Planungsgebiet sollen vorzugsweise Pflanzen verwendet werden, die beispielhaft aufgelistet werden. Im Bereich der Verkehrsflächen können z.B. kleinkronige Laubbäume verwendet werden. Die Lärmschutzwand beim Nahversorger ist zu begrünen.

#### 4. Umweltbericht

##### 4.1 Einleitung

- 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im wesentlichen landwirtschaftliche Nutzflächen, die am Saaser Berg (KrBT5) gelegen, einer Wohnbebauung mit Nahversorgung zugeführt werden sollen. Vom Saaser Stollen verläuft ein Gewässer 3. Ordnung durch das Plangebiet, dessen Grabenlauf und Querschnitt umgestaltet werden muss, da die vorhandene Verrohrung noch über Privatgrund läuft und ohnehin erneuerungsbedürftig ist. Das anfallende Hangwasser soll teilweise durch einen offenen Grabenlauf kanalisiert, die vorhandene Verrohrung zwischen dem Saaser Stollen bis zum Graben offengelegt werden. Die notwendigen Regenrückhaltebecken wurden in den Taltiefsten eingeplant. Der Gewässerlauf wird im Bereich der geplanten und vorhandenen Bebauung in den Regenwasserkanal (Trennsystem) eingeleitet. Eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gem. Nr. 13.18.2 Anlage 1 UVPG erfolgt 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 wird ein wasserrechtliches Verfahren nach §§ 67, 68 WHG erforderlich. Durch den Bau einer ringförmigen Anliegerstraße kann das neue Wohngebiet an das vorhandene Verkehrsnetz angeschlossen werden. Die Erschließung des Nahversorgers wird getrennt. Es erfolgt eine direkte Zufahrt an der Straße "Saaser Berg". Am Saaser Berg sind die

Fortführung des öffentlichen Rad- und Fußweges und des Lärmschutzwalls mit einer straßenbegleitenden Baumreihe geplant.

- 4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung  
Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier die Immissionsschutzgesetzgebung zu berücksichtigen. Die im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan dargestellte Wohnbaufläche wurde hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Mensch (Lärm, Erholung), Landschaft, Kultur- und Sachgüter bereits einer groben Bewertung unterzogen. Bei der Planung wurde auch der Gewässerentwicklungsplan (GEP/GSK Gew. III, Bayreuth, September 2005), erstellt vom Büro OPUS, Bayreuth berücksichtigt.
- 4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung. Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zu Überwachung: Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.  
Die Darstellung erfolgt tabellarisch in der Anlage.
- 4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung: Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker- und Grünland), Verlegung eines zur Zeit im wesentlichen verrohrten Gewässers III. Ordnung in einen offenen Grabenlauf mit Ufergestaltung und Gehölzstreifen unter Beachtung der geschützten Flora und Fauna.
- 4.4 Ausgleich  
Dem Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan liegt ein differenziertes Konzept zum Ausgleich unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde.

Im Rahmen der Bauleitplanung entsteht folgender Ausgleichsbedarf für die neuen Bauflächen:

Grundstück Flur Nr. 3427/1	Fläche:	11 578 m <sup>2</sup>
Vermeidung:		930 m <sup>2</sup>
MI (Ausgleichsfaktor 0.6 / Grünland / GRZ: 0.8) E1		6 163 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche:</b>		<b>3 697 m<sup>2</sup></b>
WA (Ausgleichsfaktor 0.4 / Grünland / GRZ: 0.35) E2		2 367 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche:</b>		<b>946 m<sup>2</sup></b>
Regenrückhaltebecken (Ausgleichsfaktor 1.18 / Biotop) E5		2 118 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche:</b>		<b>2 497 m<sup>2</sup></b>
Grundstück Flur Nr. 3435	Fläche:	24 650 m <sup>2</sup>
Vermeidung:		3 268 m <sup>2</sup>



WA (Ausgleichsfaktor 0.4 / Grünland / GRZ: 0.35) E3	21 382 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche:</b>	<b>8 393 m<sup>2</sup></b>
davon intern:	5 665 m <sup>2</sup>
und extern:	2 728 m <sup>2</sup>
Grundstück Flur Nr. 3432	Fläche: 9 168 m <sup>2</sup>
Grundstück Flur Nr. 3431	1 464 m <sup>2</sup>
Vermeidung bzw. kein zusätzlicher Eingriff:	684 m <sup>2</sup>
WA (Ausgleichsfaktor 0.6 / Obstwiese / GRZ: 0.35) E4	9 948 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche:</b>	<b>5 968 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>46 860 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe aller Ausgleichsflächen</b>	<b>21 501 m<sup>2</sup></b>
<b>davon interne Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 3551 TF, 3547 TF)</b>	<b>5 665 m<sup>2</sup></b>
<b>und externe Ausgleichsfläche</b>	<b>15 836 m<sup>2</sup></b>
<b>(Fl.Nr. 51 TF, 52 TF Gemarkung Thiergarten)</b>	

#### Interne Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Verlust der Obstgärten (Grundstück Flur Nr. 3432) der Gemarkung Bayreuth soll westlich des Rad- und Fußweges Saas parallel zum neuen westlichen Graben eine zweireihige Obstbaumwiese angelegt werden (Mindestbreite 15 m).

#### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen für die oben genannten Flurstücke umfassen:

- Aufweitung des Bachgrabens auf 2/3 seiner Länge (Gesamtlänge 93 m) mit dem Ziel eines insgesamt naturnahen Verlaufs
- Nutzungsextensivierung des Grünlands zur Weiterentwicklung vorhandener Extensivierungsansätze, gegebenenfalls extensive Beweidung
- Anpflanzung von straßenbegleitenden Obstbaumhochstämmen nördlich der Siedlung Thiergarten.

Die Kosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden auf die Vorhabenträger umgelegt.

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich:

Eingriff	Ausgleich	
E1	extern: Fl. Nr. 52 TF Gmkg. Thiergarten:	3.697 m <sup>2</sup>
E2	extern: Fl. Nr. 52 TF Gmkg. Thiergarten:	946 m <sup>2</sup>
E3	intern: Fl. Nr. 3551 TF, 3547 TF Gmkg. Bayreuth	5.665 m <sup>2</sup>
	extern: Fl. Nr. 52 TF Gmkg. Thiergarten:	2.728 m <sup>2</sup>
E4	extern: Fl. Nr. 51 TF Gmkg. Thiergarten:	5.968 m <sup>2</sup>
E5	extern: Fl. Nr. 52 TF Gmkg. Thiergarten:	2.497 m <sup>2</sup>

vgl. hierzu gesonderte Anlage zum Bebauungsplan: Eingriffs- / Ausgleichsflächen, Übersichtsplan im Maßstab 1:2500

#### 4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht (siehe auch Planentwurf vom 28.04.2010). Jedoch sind die Möglichkeiten begrenzt durch

die vorhandene Geländetopographie und das Entwässerungskonzept im Interesse einer kosten- und flächensparenden Erschließung.

#### 4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die künftige Siedlungsentwicklung mit Nahversorgung des Ortsteils Saas sieht eine kosten- und flächensparende Erschließung vor. Das neue Baugebiet entspricht der Nachfrage nach familiengerechten Wohnformen. Die immissionschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung wurden geprüft und planerisch berücksichtigt. Die Belange des Arten- und Biotopschutzes wurden ermittelt und beschrieben. Für die Belange des Speziellen Artenschutzes (Zwergfledermäuse, Myotisarten, Mopsfledermaus) liegt eine faunistische Untersuchung vor (siehe gesonderte Anlage zum Bebauungsplan).

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung wurden im Hinblick auf die Veränderung von Wasserhaushalt, Klima (Luft), Mensch, Landschaft und Kultur einer geringen Erheblichkeitsstufe zugeordnet.

Die Umweltauswirkungen der künftigen Nutzung als Siedlungsraum wurden im Hinblick auf die Veränderung von Boden sowie des Lebensraums für Tiere und Pflanzen einer mittleren Erheblichkeitsstufe zugeordnet. Wie oben ausgeführt, sind zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Umweltauswirkungen vorgesehen.

Der Biodiversität als Lebensgrundlage des Menschen wurde eine hohe Bedeutung beigemessen mit der ökologischen Zielsetzung einer dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt. Fließwässer oder Gräben bieten in Verbindung mit den Renaturierungszielen der Wasserwirtschaft günstige Möglichkeiten, den Eingriff in das bestehende Biotopverbundsystem zu kompensieren, und wieder leistungsfähige Biotopverbundachsen zu entwickeln. Durch die vorgesehene Bündelung der Mittel wird neben einer weiteren Stärkung des Schutzgutes Wasser auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes angestrebt. Artenschutzrelevante Restriktionsräume dienen den Belangen des Arten- und Biotopschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB i. V. m. BBodSchG)

### 5. Auswirkungen der Planung

5.1 Die Durchführung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen wird durch städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB in Verbindung mit § 135 BauGB in die Wege geleitet.

#### 5.2 Erschließungskosten

Die Gesamtkosten für die Erschließung sind mit ca. 1.700 000,--€ veranschlagt und wurden für den Haushalt 2012 / 2013 angemeldet.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da die nach UVPG, Anlage 1 Nr. 18 angeführten Schwellenwerte nicht erreicht werden.

6. Rechtsgrundlagen:  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.2.2010 (GVBl. S. 66) und

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1510)

Stadtplanungsamt