

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB
zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 113 und
zum Bebauungsplan Nr. 5/05
"Saas - Am Südfriedhof"

(Teiländerung der Ergänzungssatzung Nr. 4/98 "Saas / An der Bärenleite")

1. Planinhalt

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth vom 21. 04. 1978 stellt den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung als Grünfläche: "Gartenbaubetrieb" dar. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bayreuth wurde vom Stadtrat am 26. 06. 1996 beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung in "Wohnbaufläche" entspricht den Zielen des neuen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. Der Bebauungsplan sieht den Rückbau des ehemaligen Gartenbaubetriebes bis auf den Verbleib eines Blumenladens und eine Erschließung von ca. 14 neuen Baugrundstücken in offener Bauweise vor.

Der Bedarf für eine Erweiterung der Friedhofsfläche konnte aus fachlicher Sicht der Friedhofsverwaltung nicht bestätigt werden. Im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan werden vorsorglich trotzdem weitere Flächen südlich des bestehenden Friedhofs als Erweiterung dargestellt.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29. August bis einschließlich 26. September 2005 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 17 vom 18. August 2005). Die dabei eingegangenen kritischen Äußerungen bezogen sich im wesentlichen auf eine Reduzierung des Geltungsbereiches der vormals geplanten 24 Bauparzellen sowie eine Änderung der Erschließung durch einen Wendepunkt zugunsten einer Ringerstraße. Durch den Jägerverein e. V. wurde auf den Schießstand in der Bärenleite hingewiesen, der sich in einer Luftlinienentfernung von ca. 1500 m zum geplanten Baugebiet befindet.

Die Erschließung der Planung wurde geändert, der Geltungsbereich jedoch noch nicht reduziert, da für das geplante Baugebiet im Süden der Stadt Bayreuth bereits eine rege Nachfrage bestand.

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 24. April bis einschließlich 24. Mai 2006 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 8 vom 13. April 2006). Die eingegangenen Stellungnahmen zur Bauleitplanung bezogen sich im wesentlichen

erneut auf die geplante Erschließung eines Baugebietes am südlichen Siedlungsrand. Von der Genehmigungsbehörde wurde keine Zustimmung zur Planung in Aussicht gestellt, da die Friedhofserweiterungsflächen durch die Planung zu stark eingeschränkt würden. Es fand ein Abstimmungsgespräch mit der höheren Fachbehörde, der Regierung von Oberfranken statt. Daraufhin wurde der Geltungsbereich reduziert und die Planung erneut geändert.

Die erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 2. April bis einschließlich 2. Mai 2007 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 6 vom 23. 03. 2007). Dabei gingen keine wesentlichen Stellungnahmen von Behörden und Betroffenen ein, die eine Planänderung notwendig gemacht hätten. Deshalb konnten der Feststellungs- und Satzungsbeschluss am 27. 06. 2007 durch den Stadtrat der Stadt Bayreuth vollzogen werden.

3. Umweltprüfung

Die Betriebsflächen des ehemaligen Gartenbaubetriebes wurden zurückgebaut. Der verbleibende Blumenladen und die bestehenden Wohnhäuser sollen durch den Bau einer Wohnsiedlung am Südfriedhof ergänzt werden. Die Erschließung erfolgt über die Straße "An der Bärenleite". Für die Nutzungsänderung sind Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich, die vom Umweltamt der Stadt Bayreuth rechnerisch überprüft wurden. Die Planung macht unter Hinweis auf § 1a Abs. 2 BauGB Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die erforderliche Ausgleichsfläche ist mit ca. 1800 m² als interner Ausgleich geplant. Zur Gestaltung des neuen Ortsrandes ist die Anpflanzung einer artenreichen Heckenstruktur mit einem offenen Grabenlauf (Retentionskaskade) vorgesehen. Die Nutzungsänderung des ehemaligen Gartenbaubetriebes in ein Allgemeines Wohngebiet führt unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen insgesamt zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und entspricht der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung.

4. Planalternativen

Während der Planaufstellung wurden mehrere Alternativen mit den von der Planung betroffenen Bürgern und Behörden untersucht und im Ergebnis berücksichtigt. Vgl. hierzu die Ausführungen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Stadtplanungsamt