

**Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 113 und Bebauungsplanverfahren
Nr. 5/05 "Saas - Am Südfriedhof" (Teiländerung der Ergänzungssatzung 4/98 "Saas /
An der Bärenleite") - Parallelverfahren**

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 08.07.05 (Planstand: 04. 12. 06)

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Bayreuth hat das Grundstück Flur Nr. 3517 der Gemarkung Bayreuth (Teilfläche von ca. 10215 m²) aus der Insolvenzmasse des ehemaligen Gärtnereibetriebes käuflich erworben. Nutzen und Lasten sind ab 1. 12. 2004 auf die Stadt Bayreuth übergegangen. Durch Rückbau der alten Betriebsfläche und Nutzungsänderung soll in südlicher Stadtrandlage die entstandene Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Stadtbezirk Lerchenbühl, Saas, Glocke weist eine erfreuliche Eigenentwicklung der Bevölkerungsstruktur auf. In der Bauberatung besteht kontinuierlich eine rege Nachfrage nach Erweiterungsmöglichkeiten und Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung bzw. nach neuen Baugrundstücken in der Umgebung. Diesem sich eindeutig abzeichnenden Bedarf entspricht das Interesse der Stadt Bayreuth nach einer entsprechenden Daseinsfürsorge durch eine adäquate Bauleitplanung. Bereits am 04. 02. 2000 ist die Ergänzungssatzung Saas / An der Bärenleite in Kraft getreten, die östlich der Kreisstraße BT 5 gem. § 2 BauNVO ein Kleinsiedlungsgebiet ausweist. Neben den bereits vorhandenen beiden Wohnhäusern sowie landwirtschaftlichen Gebäuden wurden vier weitere Wohngrundstücke für den Eigenbedarf der Familie Himsel festgesetzt. Die Grundstücke der Familie Kühnlein sind mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern, einem Einfamilienhaus und den Betriebsgebäuden der Gärtnerei bebaut und sollen durch kosten- und flächensparendes Bauen erweitert werden.

Die Stadt Bayreuth hat aufgrund ihrer Funktionen als Oberzentrum eine überregionale Nachfrage nach Wohnbauflächen auf dem Markt zufrieden zu stellen. Ein möglichst vielseitiges Angebot an Baugrundstücken hilft der Stadt mit anderen Oberzentren konkurrenzfähig zu bleiben. Dem guten Angebot an Arbeitsplätzen, dem hohen Freizeitwert der Stadt entspricht durchaus ein entsprechend vielseitiges Angebot an Wohnbauflächen, um noch mehr Einpendler zu motivieren, auch in Bayreuth zu wohnen. Die kostengünstigen Baulandangebote der Stadt sind familiengerecht und dienen durchaus der Vermögensbildung von einkommensschwächeren Personengruppen. Die Infrastruktureinrichtungen der Stadt Bayreuth können dadurch besser ausgelastet und unvernünftige Zersiedelungstendenzen in der Region verhindert bzw. eingeschränkt werden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht den Rückbau der Gärtnerei und eine Erschließung von ca. 14 neuen Bauparzellen vor (reduzierter Geltungsbereich).

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 Erweiterungsfläche dargestellt.

1.2	Kenndaten der Planung	
	Größe des Geltungsbereiches:	ca. 1,27 ha
	Lärmschutzwall:	1.120 m ²
	geplante Erschließung:	1.660 m ²
	Bauparzellen:	14
	Wohnbaufläche:	7.170 m ²
	Ökologische Ausgleichsfläche (intern)	2.216 m ²
	Spielplatz	ca. 550 m ²

1.3 Verfahren

Aufstellungsbeschluss Stadtrat: 20.07.2005 (§2 Abs. 1 BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger an der Bauleitplanung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB): 29. August bis einschließlich 26. Sept. 2005
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 24. April 06 bis einschließlich 24. Mai 2006. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB: 02. 04. bis einschließlich 02. 05. 2007.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Straßen Saaser Berg und Ludwig-Thoma-Straße im Westen
- die Straße An der Bärenleite im Norden
- die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Südosten
- den Südfriedhof im Süden

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Flurnummern. (TF = Teilfläche) 3517, 3518/2, 3494/27 (TF), 3426/4 (TF),

2. Vorhandene Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt innerhalb der Ergänzungssatzung Nr. 4/98 "Saas / An der Bärenleite", die hier Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) festsetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) entsprach dem ehemaligen Gebäudebestand einschließlich Betriebsgebäuden (Gewächshäusern).

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth vom 21.04.1978 stellt den Geltungsbereich als Grünfläche: "Gartenbaubetrieb" dar.

Der Bebauungsplanentwurf entspricht in seinen Festsetzungen der Zielsetzung des neuen Flächennutzungsplanentwurfes der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan.

3. Planinhalt

3.1 Topographie und Baubestand

Nach der Geologischen Karte von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, ist im Plangebiet mittlerer Burgsandstein vorherrschend, Sandstein in Verzahnung mit überwiegend rotem Tonstein. Das Baugebiet befindet sich am Fuße des Saaser Berges in flach geneigter Lage (361 m NN bis 365 m NN).

Im Plangebiet befinden sich die zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser der Familie [REDACTED] und ein Einfamilienhaus. Der ehemalige Gartenbaubetrieb wird bis auf einen Blumenladen nicht mehr genutzt. Um Störungen der künftigen Wohnnutzung zu vermeiden, ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Belieferung des Blumenladens nicht zu den nächtlichen Ruhezeiten (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) erfolgt.

3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Für die geplante Parzellierung des Baugebietes mit ca. 14 Baugrundstücken ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße mit Wendepunkt (Ø 20 m) erforderlich. Die neue Erschließungsstraße für das Baugebiet wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und ist nach der Straßenverkehrsordnung entsprechend zu beschildern. Der Straßenquerschnitt sollte 5,50 m bis 6,0 m betragen, damit auch Stellplätze vorgesehen werden können. Der Lärmschutz am Saaser Berg und am Südfriedhof wurde erweitert, das städtische Grundstück der Gemarkung Bayreuth Flur-Nr. 3518/2 in die Planung integriert (Lärmschutzwand mit Grünfläche: Spielplatz). Zwischen Baugebiet und Bushaltestelle ist eine fußläufige interne Erschließung vorgesehen.

Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Hierzu ist die Verlegung eines Regenwasserkanals in der Straße "An der Bärenleite" bis zum Anschluss in der Ludwig-Thoma-Straße notwendig.

Das Gebiet wird von der Bayreuther Energie- und Wasserversorgung GmbH (BEW) mit elektrischer Energie versorgt, es sind keine Anlagen der E.ON Bayern Netz GmbH vorhanden. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die in ihrem Bestand gesichert bleiben müssen. Die Belange der Feuerwehr sind bei der Bauausführung zu beachten. Es wird vorausgesetzt, dass bei der Erstellung von Gebäuden, beim Umbau von Gebäuden sowie bei der Sanierung von Gebäuden grundsätzlich die Bayerische Bauordnung sowie die einschlägigen öffentlich rechtlichen Bestimmungen beachtet und eingehalten werden.

3.3 Bauliche und sonstige Nutzung

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet des Planbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Baugebiet ausgeschlossen, da die städtebaulichen Voraussetzungen für "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" im Zuge der Nutzungsänderung nicht mehr möglich sind.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Jägerverein Bayreuth auf dem Grundstück Flur Nr. 508 der Gemarkung Thiergarten im weiteren Umfeld des Baugebietes seit Jahrzehnten einen Schießstand für Gewehre betreibt. Vorhanden sind 1 Schießstand (100 m) mit 2 Bahnen zum Kugelschießen und ein Trap- und Skeet-Stand zum Schrotschießen. Außerdem betreibt die Polizei auf dem gleichen Grundstück einen Pistolen-schießstand.

Schießbetrieb findet regelmäßig werktags in der Zeit von 7.00 - 19.00 Uhr statt. An den Samstagen endet der Schießbetrieb um 17.00 Uhr. Während verschiedener Schießveranstaltungen im Jahr findet auch Schießbetrieb an Sonn- und

Feiertagen statt.

Nach der Einschätzung des Umweltamtes werden die zulässigen Immissionsrichtwerte durch den Schießbetrieb zwar nicht überschritten, aber das Schießen wird hörbar sein (insbesondere bei Ostwinden). Die Entfernung des Schießstandes vom Baugebiet beträgt in etwa 800 m Luftlinie. Der Schießstand befindet sich dort im Wald (Bärenleite).

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

Die eingeschossige Bauweise mit Dachgeschoss soll sich gestalterisch in die benachbarte Umgebung und die freie Landschaft östlich des Baugebietes einfügen, die als künftige Friedhofserweiterungsfläche zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt wird. Es gilt die offene Bauweise.

Zulässige GRZ: 0.4

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse: I + D (II)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO). Es wurde auf eine aufgelockerte Anordnung der Baukörper Wert gelegt, die dem Bauherrn eine variable und individuelle Grundstücksausnutzung bei kosten- und flächensparender Bauweise ermöglicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ermöglichen in offener Bauweise eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Pro Bauparzelle sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Unter Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird festgesetzt, dass Art. 6 Abs. 4 und 5 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. 91 BayBO)

Auf die städtebauliche Gestaltung des Ortsrandes wird besonderer Wert gelegt. Die zulässige Dachneigung beträgt 38 bis 45° (Kniestock 50 cm). Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser) und Zwerchgiebel sind zulässig. Die Gauben sollen nicht größer als 0,90 x 1,30 m ausgebildet werden. Die Breite von Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln darf nicht mehr als ein Drittel der maßgeblichen Dachbreite betragen. Als Dachform sind Satteldächer und Zeldächer zulässig.

Die Möglichkeiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie sowie zum kosten- und flächensparenden Bauen sind grundsätzlich gegeben und können vom Bauherrn individuell ausgeschöpft werden.

4. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch betriebsinterne Veränderungen und die dadurch bedingte Auflösung des vorhandenen Gartenbaubetriebes soll die ehemalige Betriebsfläche einer neuen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. Die vorhandenen Gewächshäuser und Betriebsflächen sollen zurückgebaut und durch eine Wohnsiedlung ersetzt werden. Hierzu ist ein Ausbau und eine Erweiterung der vorhandenen Erschließung erforderlich. Am Saaser Berg und am Friedhof sind Lärmschutzmaßnahmen geplant. Der Ortsrand zwischen landwirtschaftlicher Betriebsfläche und Südfriedhof ist neu zu definieren.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche soll von der geplanten Bebauung durch einen breiten Grünstreifen abgegrenzt werden.

Zur Gestaltung des neuen Ortsrandes ist die Anpflanzung einer artenreichen Heckenstruktur mit einem offenen Grabenlauf vorgesehen.

- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier die Immissionsschutzgesetzgebung zu berücksichtigen. Beim geplanten Wohngebiet sind für die Geschäftsnutzung (Blumenladen) und den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" relevant. Der Standort einer 800 m entfernten Schießanlage ist ebenfalls entsprechend zu berücksichtigen.
Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor.
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung
Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung

Hinsichtlich des Schichtenaufbaus und Grundwasserstandes liegen für die Planung keine Erkenntnisse über besondere Verhältnisse vor.

Für die geplante Bebauung wird eine Sockelhöhe von mindestens 0,50 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Stellplätzen und notwendigen Erschließungsflächen werden dauerhaft Flächen versiegelt.

Bei einer maximalen GRZ von 0,4 ist von einer noch relativ geringen Verdichtung der vorhandenen baulichen Nutzung auszugehen, da durch die Nutzung des ehemaligen Gartenbaubetriebes bereits eine GRZ von 0,2 erreicht worden war.

Ergebnis:

Durch die Erschließung eines relativ kleinen Wohngebietes und den überwiegend nicht mehr natürlichen Bodenaufbau sind Umweltauswirkungen von **geringer Erheblichkeit** für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung

Durch die Festsetzung von der Geländeoberkante im Bebauungsplan und einer Sockelhöhe von mindestens 0,50 m kann sichergestellt werden, dass die geplanten Wohnhäuser nicht in das Grundwasser eindringen können. Geländeabgrabungen sind unzulässig. Durch die geplante Bebauung einschließlich Erschließungsstraße werden ca. 40 % der Grundstücksfläche versiegelt und somit die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Es bestand jedoch schon eine bauliche Vornutzung mit geringen Versiegelungsgrad. Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

Ergebnis:

Es ist insgesamt für das Schutzgut Wasser von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung:

Die vorhandene Vegetation An der Bärenleite wird durch die Planung nicht gefährdet, sollte aber während der Bebauung besonders geschützt werden. Es handelt sich hier um 7 100jährige Eichen und 2m hohe Buchenhecken, die von ortsbildprägender Bedeutung sind..

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung. Das Fällen von Bäumen oder Sträuchern sollte nur außerhalb der Brutzeit zwischen 30.09. und 1.3. erfolgen. Am Saaser Berg ist eine artenreiche Hecke, ca. 2 - 3,5 m hoch, vereinzelt auch höher, und ca. 2 - 3 m breit, vorhanden. Es ist noch zu prüfen, ob die Hecke bei Ausbildung des Lärmschutzwalles erhalten werden kann (Tiefbauamt).

Für den geplanten Eingriff ist ein interner Ausgleich vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht die Schaffung von Grünflächen (Lärmschutzwall) und eine Begrünung durch standortgerechte Laubbäume, Hecken und Sträucher vor (Pflanzgebote).

Ergebnis

Aufgrund der bisherigen Nutzung und der naturschutzfachlichen Qualität der überplanten Flächen ist der Eingriff von **geringer Erheblichkeit**.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Beschreibung:

Der Planbereich ist Teil eines Parkklimatops in Kaltluftventilationsbereichen. Die lokal wirksamen bioklimatischen Gunstbereiche werden gebildet durch baum- und strauchbestandene Grünflächen innerhalb von Kaltluftabflussbahnen. Die erhöhte Rauigkeit führt zu einer Herabsetzung der Strömungsgeschwindigkeit. Im Anschluss befinden sich offene landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer hohen Kaltluftproduktion und ungestörtem Abflussverhalten. Topographisch wird das Plangebiet vom Saaser Berg beeinflusst (leichte Hanglage).

Auswirkungen:

Das geplante Baugebiet beeinträchtigt die bioklimatische Situation in der südlichen Saas jedoch in begrenztem räumlichen Umfang.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen (Luftaustauschbahn).

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM UND ERHOLUNG)

Beschreibung:

Die geplante Nutzungsänderung entspricht einer nachhaltigen Stadtentwicklung und führt zu einer Verbesserung der vorhandenen Nutzungsstruktur.

Am Saaser Berg und am Südfriedhof sind Lärmschutzmaßnahmen geplant.

Nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) soll der verkehrsbedingte Beurteilungspegel im WA einen Orientierungswert von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Auf der Basis einer Verkehrsbelastung von 6050 Kfz/24

Stunden (Prognose 2010 gemäß des Verkehrsentwicklungsplanes 2005) wurde deshalb eine schalltechnische Berechnung mit dem Programm Cadna einmal ohne und einmal mit einer angenommenen Lärmschutzmaßnahme durchgeführt. Damit sollte festgestellt werden, inwieweit die Orientierungswerte für die Bauleitplanung gem. DIN 18005 im Bereich der geplanten Bebauung einhaltbar sind. Ohne Lärmschutzmaßnahme wäre demzufolge mit Beurteilungspegeln zu rechnen, die bis zu 12 dB über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Für die Bebauung sind deshalb Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, die mit dem Umweltamt abgestimmt wurden.

Der Betrieb der vorhandenen Schießsportanlage, die sich in einer Entfernung von ca. 800 m zum geplanten Wohngebiet befindet, wird akustisch wahrnehmbar sein. Immissionsschutzrechtlich ist jedoch nicht davon auszugehen, dass durch den Schießbetrieb die zulässigen Richtwerte der DIN 18005 "Lärmschutz im Städtebau" überschritten werden.

Auswirkungen:

Die Planung führt zu einer Verbesserung der derzeitigen Nutzungsstruktur. Der stillgelegte Gärtnereibetrieb kann einer neuen wertvolleren Nutzung zugeführt werden. Es ist ein Anschluss der Straße An der Bärenleite an das regionale Rad- und Fußwegenetz vorgesehen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung) ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung

Das neue Baugebiet fügt sich zwischen dem landwirtschaftlichen Anwesen Himselfeld und dem alten Gärtnereigelände harmonisch in das Landschaftsbild ein. Die geplante Bebauung mit 14 Baugrundstücken am Südfriedhof bildet künftig hier den Ortsrand. Der Siedlungsrand weitet sich jedoch in den Außenbereich aus und entspricht der künftigen Stadtentwicklungsplanung der Stadt Bayreuth.

Auswirkungen:

Der Ortsrand wird durch eine artenreiche breite Heckenstruktur mit offenem Grabenlauf (Retentionskaskade) neu gestaltet und führt hier zu einer ökologischen Aufwertung.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft handelt es sich um einen Eingriff von **mittlerer Bedeutung** (baubedingt und anlagebedingt).

WECHSELWIRKUNGEN

Die Schutzgüter und wertvollen Grünstrukturen wurden bei der Planung im wesentlichen berücksichtigt, bzw. ersetzt. Darüber hinausgehende Auswirkungen sind in ökologischer Hinsicht nicht zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Stillgelegter Gärtnereibetrieb:
a) Stadtbrache mit natürlicher Sukzessionsfolge

- b) Gewerbliche Nutzung ohne Lärmschutz
- c) Verdichtetes Wohnen (Reihen- oder Kettenhäuser)

Der Ackerlandstreifen würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser:

- sachgerechte Lagerung des Bodenaushubes
- Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet durch Festsetzung von wasser-durchlässigen Belägen auf Wegen und Stellplätzen
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Festlegung einer Sockelhöhe von 0,50 m über GOK

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die vorhandene schützenswerte Vegetation An der Bärenleite ist während der Baudurchführung vor Schaden zu bewahren. So weit möglich, wurde der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei der Planung berücksichtigt. Fällmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Im Bebauungsplan ist eine standortgemäße Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen vorgesehen. Die überbaubare Grundstückfläche (GRZ) wurde mit 0.4 (40 % der Grundstücksfläche) festgesetzt. Durch die offene Bauweise und höhenmäßige Entwicklung der Baukörper (I+D) ist auch künftig von einer guten Durchlüftung des Baugebietes auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM UND ERHOHUNG)

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind Am Saaser Berg und am Südfriedhof Lärmschutzmaßnahmen geplant. Der Blumenladen darf zur Nachtzeit nicht beliefert werden (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr). Das Baugebiet wird an das regionale und überregionale Rad- und Fußwegenetz angeschlossen. Eine gute Erreichbarkeit der Naherholung ist durch die periphere Lage gegeben (Standortvorteil).

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Eine Ortsrandbegrünung durch Sträucher, Gebüsch und Laubbäume tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

4.2 Ausgleich

Dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt ein differenziertes Konzept zum Ausgleich unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entsteht folgender Ausgleichsbedarf für die neuen Bauflächen:

Fläche des ehemaligen Gärtnereibetriebes
(von der Stadt erworben)

ca. 10 260 m²

davon Bauland (abzüglich Lärmschutzwall)	ca. 9 000 m ²
Ausgleichsfläche (Kompensationsfaktor 0.2 unter Berücksichtigung der Vornutzung)	ca. 1 800 m ²

Ermittelter Ausgleichsbedarf insgesamt	ca. 1 800 m ²
--	--------------------------

Es ist ein interner Ausgleich geplant:	ca. 2.216 m ²
--	--------------------------

Die Kosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden auf die Vorhabenträger (künftige Bauherrn) umgelegt (Erschließungskosten).

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene Erschließungsmöglichkeiten untersucht:

- Anbindung an der Bärenleite und am Saaser Berg zur Entlastung des Kreuzungsknotens (höhere Erschließungskosten ; nachteilig für Lärmschutzgestaltung am Saaser Berg)

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden untersucht:

- Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung für den Ortsteilbereich Saas (es wurde kein Betreiber gefunden, da wohl die Mantelbevölkerung im direkten Umfeld zu gering ist).
- Errichtung einer Kettenhaus- bzw. Reihenhaussiedlung (zu hohe Verdichtung am Ortsrand)
- Errichtung eines Gewerbehofes (kein Betreiber)
- Errichtung einer Wohnbausiedlung für Einzel- und Doppelhäuser (gute Ortsrandgestaltung und gute Vermarktung möglich) wurde im Bebauungsplanentwurf umgesetzt

- 6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung Schutzgüter Klima / Luft und Mensch und Wasser die vorliegenden Untersuchungen zugrunde gelegt. Das sind im wesentlichen die schalltechnischen Untersuchungen des Umweltamtes, die Klimaaanalyse sowie der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Neuaufstellung). Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Landschaftsplan der Stadt Bayreuth, die Biotopkartierung sowie eine Grünplanung zugrunde gelegt. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) dienten im Rahmen des Schallschutzgutachtens die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
Es sind keine erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In benachbarter Lage zu dem Ortsteilbereich Saas ist der Planbereich grundsätzlich gut für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes geeignet, das auch den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll. Der geplante Lärmschutzwall an der Kreisstraße BT 5 trägt dem erforderlichen Immissionsschutz Rechnung. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Eine gute Durchgrünung des Baugebietes und die ökologisch orientierte Bauweise sollen zu einer besseren Einbindung in die Umgebung beitragen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
BODEN	gering	mittel	gering	gering
WASSER	gering	gering	gering	gering
TIERE UND PFLANZEN	gering	gering	gering	gering
KLIMA UND LUFT	gering	mittel	mittel	mittel
MENSCH	mittel	mittel	gering	mittel
LANDSCHAFT	mittel	mittel	gering	mittel
KULTUR- UND Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09. 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) und

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (Inkrafttreten am 01.01.1998) sowie

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S.58)

Stadtplanungsamt 