

Bebauungsplanverfahren Nr. 2/16
"Industriegebiet Orionstraße"
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95)

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 22.12.2016, geändert 18.05.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Zur Planaufstellung - Veranlassung und Ziel der Planung	3
2. Plangebiet.....	4
2.1. Lage	4
2.2. Bestand und Topografie	4
2.3. Geltungsbereich	5
3. Planungsrecht.....	6
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation - nähere Umgebung	6
3.2. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung).....	8
3.3. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung).....	8
3.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
4. Planung.....	9
4.1. Kenndaten der Planung.....	9
4.2. Verfahren	10
4.3. Planänderungen	11
5. Planinhalt.....	13
5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)	18
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 und 23 BauNVO).....	18

5.4.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO).....	19
5.5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	19
5.6.	Flächen für Versorgungsanlagen- und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	20
5.7.	Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.14 i.V. m. Nr. 16c BauGB)	20
5.8.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB) ..	21
5.9.	Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	24
5.10.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	28
5.11.	Nachrichtliche Übernahmen	28
5.12.	Hinweise.....	29
6.	Umweltbericht	30
6.1.	Einleitung	30
6.1.1.	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans	30
6.1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	32
6.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	33
6.2.1.	Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	33
6.2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	34
6.2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	36
6.2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	36
6.2.5.	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	37
6.3.	Zusätzliche Angaben.....	38
6.3.1.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .	38
6.3.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	38
6.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
7.	Referenzliste/Quellen	40
8.	Rechtsgrundlagen	41
	Anlagen.....	42

1. Zur Planaufstellung - Veranlassung und Ziel der Planung

Ein übergeordnetes städtebauliches Ziel der Stadt Bayreuth ist die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an industriell-nutzbaren Flächen im Stadtgebiet, hier im Ortsteil Aichig. Der seit Jahrzehnten bestehende Industriestandort im Ortsteil Aichig soll erhalten werden und dem ansässigen Betrieb die Möglichkeit einer Entwicklung in Form einer Betriebserweiterung unter Berücksichtigung lagespezifischer Besonderheiten insbesondere entsprechender Anforderungen an einen ausreichenden Immissionsschutz eingeräumt werden. Es ist planerischer Wille der Stadt Bayreuth den seit Jahrzehnten bestehenden Speditionsstandort (ein Teil der heutigen Spedition bestand schon zum Zeitpunkt des ursprünglichen Bebauungsplans der damals eigenständigen Gemeinde Aichig) am Standort zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten, die einem vorhandenen Betrieb eingeräumt werden müssen, zu stärken.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen industriellen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu schaffen und Flächen für notwendige Erweiterungen bereitzustellen, sowie in der räumlichen Gemengelage einen gerechten Ausgleich mit dem Schutzbedürfnis der vorhandenen Wohnnutzung zu finden, sowie die Eingriffs- und Ausgleichsthematik abschließend rechtsverbindlich zu regeln.

Mit einer Erweiterung des Speditionsstandortes nach Osten durch den geplanten Neubau einer Halle sollen die baulichen Entwicklungen des Betriebes abgeschlossen werden. Die konkret geplante Speditionshalle mit Nord-Süd-Ausrichtung schirmt die durch die industrielle Tätigkeit verursachten Emissionen (Fahrbewegungen, Ladetätigkeiten, Waschanlage etc.) von den Anwohnern der Polarstraße ab.

Dabei sind unter Zugrundelegung der aktuellen und künftigen voraussichtlichen Immissionen, um auf diese Weise den Belangen des Unternehmens (Bestandsicherung und -entwicklung) Rechnung zu tragen, und der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnbebauung, um auch ihre Belange zu würdigen, entsprechende Regelungen zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan aufgenommen worden. Für die konkret anzutreffende gewachsene Gemengelage wird

eine Konfliktbewältigung nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme planerisch geregelt. Damit ist es planerische Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 2/16 „Industriegebiet Orionstraße“ die Sicherung des vorhandenen industriellen Standorts bei gleichzeitiger rechtlicher Klarstellung der Immissionsthematik für die zulässigen Industrienutzungen unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauungen.

Hinzu kommt das noch nicht umgesetzte Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 7/95 auf ihre Realisierbarkeit zu überprüfen sind. Im Plangebiet festgesetzte Ausgleichsflächen konnten aus unterschiedlichen Gründen bisher nicht umgesetzt werden. Somit ist die Neuberechnung der Ausgleichsflächen notwendig geworden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 2/16 sollen die bisher noch nicht hergestellten Ausgleichsflächen/-maßnahmen und der durch den neuen Eingriff anstehende Ausgleichsbedarf rechtlich gesichert und umgesetzt werden.

2. Plangebiet

2.1. Lage

Das Plangebiet liegt im Osten des Bayreuther Stadtgebietes im Ortsteil Aichig, zwischen der Wunastraße im Westen, der Bebauung Polarstraße im Osten, der Orionstraße im Süden und der Bahnlinie Weiden – Neuenmarkt Wirsberg im Norden.

2.2. Bestand und Topografie

Nach der „Geologischen Karte“ von Bayern, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Umweltatlas Bayern), sind im Plangebiet im Norden Schottergestein der 15 m-Terrasse und im Süden Unterer Burgsandstein (Sandstein in Verzahnung mit überwiegend rotem Tonstein, einzelne karbonatische Tonsteinhorizonte) und holozäne Talfüllungen bekannt. Das Gebiet weist bereits

im Bestand eine gewerbe- und industriegebietstypische hohe Flächenversiegelung auf.

Das geplante Gebiet ist relativ eben. Es liegt zwischen 364 und 366 m über NN. Der überwiegende Bereich ist bereits mit Industriehallen bebaut und die Zufahrts- und Rangierflächen sind asphaltiert. Der östliche Bereich beinhaltet einen befestigten PKW-Stellplatz und einen gewachsenen Grünstreifen sowie angrenzende Ackerflächen. Der westliche Bereich ist als Gewerbegebiet ausgewiesen und grenzt an die Gewerbe- und Industrieflächen der Umgebung an.

Nach dem Gutachten "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12) sind in dem landwirtschaftlich geprägten Bereich überwiegend Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen (hohe bioklimatische Ausgleichsleistung, sehr hohe Kaltluftproduktion, ungestörtes Abflussverhalten) und im Bereich des aktuellen Speditiionsstandortes Gewerbeklimatop mit hoher bioklimatischer Belastung einschließlich sehr hohem Versiegelungsgrad vorzufinden.

2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2/16 vom 29.11.2016, geändert am 18.05.2021, mit einer Größe von 7,78 ha umfasst ein Gebiet zwischen der Orionstraße, der Wunaustraße und der Bahnlinie Weiden – Neuenmarkt Wirsberg. Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke (TF = Teilfläche):

61/3 TF, 63, 63/11, 63/24, 63/26, 63/27 TF, 63/7, 66, 66/1, 66/2, 66/3 der Gemarkung Aichig,

403 TF der Gemarkung Seulbitz und

377, 379 TF, 380 TF, 380/1 TF der Gemarkung Sankt Johannis.

3. Planungsrecht

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation - nähere Umgebung

Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist das Gebiet Polarstraße als Reines Wohngebiet (WR) und die Bebauung entlang der Kemnater Straße als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Bei der Darstellung im Flächennutzungsplan handelt es sich um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsrichtung. Diese Darstellung ist behördenverbindlich, entfaltet aber keine Außenwirkung auf Dritte.

Verbindliche Bauleitplanung

Bei der Beurteilung der aktuellen planungsrechtlichen Umgebungssituation im Ortsteil Aichig ist zu berücksichtigen, dass zunächst - nach der Eingemeindung der Gemeinde Aichig - der Bebauungsplan „Industriegebiet“ der Gemeinde Aichig Gültigkeit besaß. Dieser Bebauungsplan ist im Zuge der Bebauungsplänen Nr. 11/87a und 11/87b geändert bzw. aufgehoben worden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 11/87b wurde das festgesetzte Industriegebiet (GI) in Richtung Polarstraße deutlich zurückgenommen, d.h. vor Inkraftsetzung vom Bebauungsplan Nr. 11/87b war auf der Fläche direkt zwischen der Spedition und der Polarstraße eine GI-Nutzung planungsrechtlich zulässig.

Mit der Satzung Polarstraße (Inkrafttreten am 13.05.1994) wurde später beidseits der Polarstraße eine Bebauung ermöglicht. Das Inkrafttreten der Bebauungspläne Nr. 11/87a (Inkrafttreten am 06.11.1992) und Nr. 11/87b (Inkrafttreten am 04.12.1992) erfolgte vor dem Inkrafttreten der Satzung „westlich der Polarstraße“ (Inkrafttreten am 13.05.1994). Die Bebauung westlich der Polarstraße wurde somit erst nach der Planungsentscheidung des GI-Standorts im B-Plan-Verfahren Nr. 11/87a überhaupt planungsrechtlich zulässig.

Vor diesem Hintergrund der Gemengelage mit landwirtschaftlichen Betriebsflächen der landwirtschaftlichen Anwesen der Kemnather Straße und der ansässigen Spedition ist in § 4 der Satzung zur Bebauung „westlich der Polarstraße“ der Passus aufgenommen worden, dass „mit betriebsbedingten Emissionen zu rechnen ist und diese zu dulden sind“ (planerische Intention hinter der Satzung: dörfliche Randlage, behutsame Entwicklung und Ermöglichung einzelner baulicher Ergänzungen zum schon vorhandenen vereinzelt Altbestand an Siedlungshäusern). Daraus lässt sich eine bewusste planungsrechtliche Reduzierung des Schutzniveaus der Siedlungsarrondierung entlang der Polarstraße erkennen. Die späteren Bauherren haben in Kenntnis und Wissen des schon ansässigen Betriebs und im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme mit den damit verbundenen entsprechenden Emissionen ihre Häuser gebaut. In der Satzung wurde explizit keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Da es für das Gebiet Polarstraße nur die Satzung und keinen qualifizierten Bebauungsplan gibt, muss bei einer möglichen Bebauung der Gebietscharakter nach der Umgebungsbebauung gem. § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt werden. Innerhalb der Polarstraße sind nach dem Gewereregister der Stadt Bayreuth (Stand: Mai 2021) einige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Vertrieb von Angel-, Outdoor- und Sportbedarf, Dienstleistungen wie DJ, Meditation, Veranstaltungsmanagement), die in einem Reinen Wohngebiet (WR) grundsätzlich ausgeschlossen sind, vorhanden. Die vorhandene Wohnbebauung mit den gewerblichen Tätigkeiten erfüllt damit nicht die Voraussetzungen eines faktischen Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO. Wenn es sich um ein faktisch Reines Wohngebiet gem. § 3 BauGB handeln würde, dann würde es nur dem Wohnen dienen und lediglich die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen gesetzlichen Ausnahmen der BauNVO wären zulässig. Somit handelt es sich gerade bei der Bebauung entlang der Polarstraße um ein nicht faktisches Reines Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO. Außerdem befinden sich in der Umgebungsbebauung mehrere landwirtschaftliche Hofstellen. Damit ist die maßstabssichernde nähere Umgebung an der Kemnather Straße/Polarstraße einem faktischen Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO zuzuordnen.

Weiterhin ist aufgrund dieser immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen eine Teilfläche im Bebauungsplan Nr. 11/87a (an der Kemnather Straße)

als WB (und nicht als WR oder WA) festgesetzt worden. Vor diesem Hintergrund und mit der Satzung Polarstraße ergibt sich planungsrechtlich eine Reduzierung des Schutzniveaus der Siedlungsarrondierung entlang der Polarstraße, vergleichbar der eines MD.

3.2. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Im überplanten Bereich des wirksamen Flächennutzungsplans ist im Westen ein Gewerbegebiet (GE) und im Osten ein Industriegebiet (GI) mit angrenzender Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan ist somit im Zuge eines Änderungsverfahrens mit der Nr. 23 parallel zu ändern.

3.3. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Das Planareal ist in den Bebauungsplänen Nr. 11/87a und 7/95 als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO und im westlichen Bereich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Der Abstand zur östlich liegenden Polarstraße beträgt im Mittel ca. 170 m. Im östlichen Geltungsbereich sind eine private Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 1.385 m² im Bebauungsplan Nr. 7/95 (Ortsrandeingrünung auf den jetzigen Parkplatzflächen) und ein privater Grünstreifen mit ca. 1.150 m² mit einem Pflanzgebot von Bäumen bis zur Orionstraße im Bebauungsplan Nr. 11/87a festgesetzt. Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 7/95 auf den Flurstücksnummern 379 und 377 je Gemarkung St. Johannis und 66/3 Gemarkung Aichig festgesetzten Ausgleichsflächen (für den gewerblichen Eingriff) mit ca. 9.986 m² und die auf den Flurstücksnummern 435 und 435/1 je Gemarkung Seulbitz festgesetzten Ausgleichsflächen mit ca. 0,531 ha (Restfläche des gewerblichen Eingriffs), sind bisher nicht hergestellt worden.

Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/16 befindet sich das geschützte Biotop (BT-0829) „Wiesen am Rand der ‚Moosäcker‘ und im ‚Flürlein‘“ mit seinen vier Teilflächen und im südlichen Geltungsbereich das geschütz-

te Biotop (BT-0234) „Magerwiese im ‚Weiher‘“. Die Ausgleichsfläche A2 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Rotmaintal“.

3.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die vorliegende Bauleitplanung trägt den Grundsätzen der Raumordnung Rechnung und ist den Zielen der Raumordnung (LEP Bayern, Regionalplan Oberfranken-Ost) gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/16 erstreckt sich auf die flächenmäßig begrenzte Erweiterung einer industriellen Fläche, die schon gut erschlossen ist. Mit der Bauleitplanung wird eine abgewogene Ortsabrundung betrieben.

Es ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB der planerische Wille der Stadt Bayreuth mit der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in ein Industriegebiet, den Spediti-
onsstandort langfristig im Ortsteil Aichig zu halten und eine behutsame Bestandsentwicklung der bisherigen industriellen Nutzungen zu ermöglichen.

4. Planung

4.1. Kenndaten der Planung

Industriegebiet (GI)	ca. 5,93 ha
Straßenverkehrsfläche/R+F/Verkehrsrgrün	ca. 0,07 ha
Erhaltungsbepflanzung	ca. 0,07 ha
Grünfläche	ca. 0,005 ha
Ausgleichsflächen	ca. 1,70 ha
<u>Gesamtfläche Geltungsbereich</u>	<u>ca. 7,78 ha</u>

4.2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/16 „Industriegebiet Orionsstraße“ wurde vom Stadtrat am 21.12.2016 beschlossen (Gutachten Bauausschuss vom 13.12.2016). Es soll mit dem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 23 „Industriegebiet Orionstraße“ als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06.02. bis zum 06.03.2017 statt (Amtsblatt Nr. 2 vom 03.02.2017).

21.12.2016	Stadtratsbeschluss: Aufstellungsbeschluss Zustimmung zur Planung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
03.02.2017	Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 2 (2017)
06.02.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der
-	Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
06.03.2017	
30.06.2021	Stadtratsbeschluss: Beschluss des Stadtrates zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

In den geänderten Planentwürfen (Planstand: 18.05.2021 s. Kap. 4.3.) haben die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB von 2017 (06.03.-30.06.2017) Berücksichtigung gefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB findet voraussichtlich in der Zeit vom 16.08. bis zum 24.09.2021 (Amtsblatt Nr. 11 vom 06.08.2021) statt.

4.3. Planänderungen

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung durch die IBAS Ingenieursgesellschaft mbH Bayreuth, welche Bestandteil dieser Begründung ist (s. Anlage 2), wurde die Möglichkeit einer planerischen Konfliktbewältigung zwischen den industriellen Nutzungen und den umliegenden Wohnnutzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen und entsprechende Festsetzungen als Emissionskontingente L_{EK} gem. DIN 45691 getroffen. Zur Erfüllung der schalltechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft müssen die künftigen Nutzungen in beiden GI_{1+2} die Emissionskontingente einhalten.

Außerdem wurden naturschutzfachliche Festsetzungen (Aufnahme der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Gutachten zum Bodenschutz v.a. Schutz Schachblumenstandort, Hydrogeologie und Artenschutz) aufgenommen.

Dadurch wurde der Geltungsbereich vergrößert und weitere städtebaulich relevante Festsetzungen aus den Vorgängerbebauungsplänen nach Prüfung der städtebaulichen Erforderlichkeit übernommen:

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO: gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen und Dach/-neigungen
- Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Grenzbebauung bei überbaubaren Flächen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB: Fassadenbegrünung, Grünfläche (Baumreihe im Südosten entlang der Bebauung), Ausgleichsfläche für den gewerblich zulässigen Eingriff Fl.Nr. 377 und 379 Gemarkung St. Johannis

Der bisher westliche Bereich der GE-Teilfläche (Fl. Nr. 380, St. Johannis) wird zukünftig aufgrund der langfristig absehbaren industriellen Entwicklung als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Dies entspricht den zukünftigen Standortanforderungen des Speditionsunternehmens im überplanten Bereich. Mit einer flankierenden Emissionskontingentierung soll eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit sichergestellt werden.

Entsprechend der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden insbesondere die folgenden Planänderungen vorgenommen:

- Änderung des Titels und Erweiterung von „Industriegebiet Orionstraße Nordost“ in „Industriegebiet Orionstraße“
(Begründung: städtebauliche Gesamtbetrachtung insb. gesamtplanerische Bewertung der Thematik Lärm)
- Aufnahme eines hydrogeologischen Gutachtens als gesonderte Anlage zum Bebauungsplanentwurf und Festsetzung hydrogeologischer Regelungen
- Aufnahme einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als gesonderte Anlage zum Bebauungsplanentwurf und Festsetzung von artenschutzrechtlichen Regelungen
- Aufnahme eines schalltechnischen Berichts als gesonderte Anlage zum Bebauungsplanentwurf, Festsetzung von Emissionskontingenten sowie schalltechnischer Hinweise
- Aufnahme von Regelungen im Hinblick auf Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen – Lärmschutz und Lichtimmissionen, Festsetzungen zum passiven Lärmschutz
- Darlegung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Zuordnung von Eingriffen und ihrem Ausgleich sowie Festsetzung entsprechender Maßnahmen

- Anpassung der Baugrenzen und Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen
- Aktualisierung der Ermächtigungsgrundlage für die festgesetzte Drosselabflussspende (Vermeidung von Hochwasserschäden durch Starkregen)
- Übernahme von Festsetzungen aus den Vorgängerbebauungsplänen (Grenzbebauung, landesplanerische Vorschriften, Hinweise), die weiterhin Gültigkeit besitzen sollen
- Neue planerische Festsetzung zum Rückbau des Abzweigs Orionstraße und Festsetzung einer Teilfläche als Grünfläche
(Begründung: optischer Abschluss der industriellen Erweiterung in diesem Bereich und Schutz der angrenzenden Schachblumenwiese/Biotopfläche)
- Aktualisierungen redaktioneller Art

5. Planinhalt

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt ein Baugebiet als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO fest, um den Bestand und die industrielle Entwicklung planungsrechtlich abzusichern. Zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie betriebseigene Tankstellen.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen werden öffentliche Tankstellen (gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung) wegen ihres hohen Flächenverbrauchs

und starken Kundenverkehrs, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung) wegen ihres starken Besucherverkehrs insbesondere in den Nachmittags-/Abendstunden oder am Wochenende ausgeschlossen.

Die Festsetzung als Industriegebiet GI mit ihren zulässigen Nutzungen gem. BauNVO entspricht der städtebaulichen Zielsetzung (Entwicklung und Standort-sicherung des ansässigen Speditionsbetriebs) innerhalb des gebotenen rechtlichen Rahmens.

Die bisher westliche Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2/16 (Fl. Nr. 380, St. Johannis) ist im Bebauungsplan Nr. 7/95 als GE festgesetzt. Dieser Bereich der GE-Fläche wird zukünftig aufgrund der langfristig absehbaren industriellen Entwicklung als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Dies entspricht den zukünftigen Standortanforderungen des Speditionsunternehmens im überplanten Bereich. Mit einer flankierenden Emissionskontingentierung soll eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit sichergestellt werden.

Emissionskontingentierung gem. DIN 45691

Eine schalltechnische Untersuchung mit Erfassung des gesamten Immissionsgeschehens der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe als Lärmquelle (gemäß den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1/87a und 7/95) wurde durchgeführt. Die schalltechnischen Untersuchungen durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth (s. Anlage 2 der Begründung), weisen die Möglichkeit einer planerischen Konfliktbewältigung zwischen den industriellen Nutzungen und den umliegenden Wohnnutzungen nach.

Nachdem das Industriegebiet in Richtung Osten erweitert wird, ist es im Mittel ca. 100 m von der östlich liegenden Bebauung der Polarstraße entfernt (im nördlichen Bereich ca. 60 m zur vorhandenen Bebauung, im südlichen Bereich ca. 160 m zur vorhandenen Bebauung). Planerisch ergibt sich daher aus schalltechnischer Sicht ein enger Zusammenhang zwischen den Entwicklungen auf den Flächen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 2/16 und den benachbarten Wohnnutzungen auf den umliegenden Flächen. Um die angrenzenden Wohnnutzungen vor unzumutbaren Lärmimmissionen zu schützen, ist eine Beschränkung der zulässigen Lärmwerte erforderlich.

Durch die besondere Vorprägung des Gebietes (Satzung Polarstraße – gewachsene Gemengelage) in unmittelbarer Nachbarschaft zur Industrie sowie durch die Grundgeräuscheinwirkung in Folge der Bahn und Umgebungsstraßen, wurden Emissionswerte L_{EK} erarbeitet. Grundlage für die festgesetzte Emissionskontingentierung war die Ermittlung der schalltechnischen Kenndaten (u.a. Gebäudetechnik, Betriebszeiten), die Erfassung der zukünftigen Nutzungen auf dem Betriebsgelände der ansässigen Firma und die Schallemissionen der Verkehrswege. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzung wurden auf Basis des Lärmschutzgutachtens von IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 22.04.2021 in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Lage zu den einzelnen angrenzenden Wohnnutzungen (Immissionsorte IO) erfolgte eine Differenzierung des GI in $GI_{(1)}$ und in $GI_{(2)}$ bezüglich zulässiger Emissionskontingente. Damit sind die Industriegebiete $GI_{(1+2)}$ als eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Diese Einschränkungen beziehen sich auf die maximal zulässigen Emissionskontingente. Es sind für das Industriegebiet GI_1 Emissionskontingente L_{EK} gem. DIN 45691 tags 63 dB (06 - 22 Uhr) und nachts 54 dB (22 - 6 Uhr) und für das Industriegebiet GI_2 Emissionskontingente L_{EK} gem. DIN 45691 tags 62 dB (06 - 22 Uhr) und nachts 51 dB (22 - 6 Uhr) festgesetzt.

Im Rahmen der Schutzbedürftigkeit wurden aufgrund der Gemengelage im Bereich zur ebenfalls bestandsgeschützten angrenzenden Wohnnutzung (durch besondere Lage und Vorprägung vertretbar Erhöhung der zu duldenen Werte) und etwaige in den Blick genommene Kapazitätserweiterungen und Modernisierungen von Anlagen, die zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit der Vorhabenträgerin notwendig sind, Kontingente für die beiden $GI_{(1+2)}$ 63/62 dB(A) tags und 54/51 dB(A) nachts als vertretbar gutachterlich ermittelt. Aufgrund der angeführten bauplanungsrechtlichen Vorprägung im Zusammenhang mit Vorbelastungen aus den vorhandenen Strukturen (faktisches Dorfgebiet – Bebauung Polarstraße mit sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Stand: Gewerberegister Mai 2021) werden diese für die konkrete Planungssituation als Bewertungsmaßstab anerkannt.

Durch die planerisch ermöglichten Kontingente werden die anvisierten Richtwerte für gemischte Baugebiete (MD, MI) an allen Immissionsorten im Bebauungsplangebiet nicht überschritten. Im Vergleich liegen die neu errechneten Lärmkontingente für den industriellen Betrieb geringfügig niedriger (v.a. zur kritischen

Nachtzeit überall 1...2 dB geringere Immissionspegel als die Kontingente aus den ursprünglichen Bebauungsplänen). Jedoch wird den Belangen der industriellen Wirtschaft (hier Bestandssicherung, -entwicklung eines vorhandenen Betriebes) ausreichend Rechnung getragen. Schlussfolgernd werden aufgrund der angeführten besonderen Einzelfalllage der Bebauung Polarstraße (s. Kapitel 3.1. planungsrechtliche Ausgangssituation) die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für MD-Gebiete (60/45 db(A) tags/nachts), in bzw. bei denen ebenfalls Wohnnutzungen zulässig sind, zugrunde gelegt. Damit sind für die Bebauung Polarstraße Werte über denen eines WA-Gebietes zu dulden. Zumal durch die Festsetzung der Lärmkontingentierung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/16 eine Reduzierung der Lärmwerte gemäß dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber dem planerischen Bestand schalltechnisch ermittelt wurde. Die Orientierungswerte sind darüber hinaus als Vorsorgewerte zu verstehen, die nicht zwingend bindend sind. Nachdem die prognostizierten Beurteilungspegel deutlich unter den der Zumutbarkeitsschwelle kennzeichnenden Richtwerten liegen, können schädliche Umwelteinwirkungen für die umgebende Bebauung ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr; Nr. 6.4 TA-Lärm) zu erwartenden Geräuschimmissionen.

Außerdem kommt das schalltechnische Gutachten zum Ergebnis, dass es durch den Neubau der angedachten Logistikhalle zur Abschirmung und damit spürbaren Verbesserung der Lärmsituation für die östliche Wohnnachbarschaft Polarstraße kommen würde. Demnach stellt die Schallausbreitungsberechnung fest, dass im Fall eines Neubaus aufgrund der Abschirmung an den östlich gelegenen Immissionsorten gegenüber der derzeitigen Betriebssituation und trotz des zusätzlichen dort stattfindenden Logistikaufkommens, deutliche Pegelminderungen von mehr als 5 dB zu erwarten sind.

Verkehrslärmentwicklung:

Im schalltechnischen Gutachten wurde eine Verkehrslärmprognose (2030) der Verkehrswege auf Grundlage einer durchgeführten Verkehrslärmzählung (2019) erstellt. Hierbei wurden die Kreuzungsbereiche Orionstraße/Frankenwaldstraße/Kemnather Straße und der Einmündungsbereich Orionstraße in die Kemnather Straße gezählt und eine 1%-Verkehrssteigerung bis 2030 angenommen. Bei al-

len Knotenpunkten (nördliche Kreuzung/zw. Kreuzung und Einmündung/südliche Einmündung) liegt der Schalleistungskennwert $L_{m,E}$ bei ca. 62 dB(A) tags und ca. 53/54 dB(A) nachts. Somit treten zur relevanten Tag- und Nachtzeit Beurteilungspegel von kleiner 65 dB(A) auf. Da es sich um eine geringfügige Bestandserweiterung des industriellen Standortes handelt, kommt das Gutachten im Ergebnis dazu, dass diese nur eine geringfügige Zunahme des LKW-Verkehrs im Bereich der Orionstraße und Kemnather Straße zur Folge hat, so dass weiterführende Maßnahmen im Umfeld des Bebauungsplangebietes aus schalltechnischer Sicht betreffend Verkehrslärm nicht erforderlich werden.

Nachweis zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung: Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung nach § 8 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 BauNVO:

Gemäß Rechtsprechung dürfen nicht alle Teilflächen eines Industriegebiets emissionsbeschränkend kontingentiert werden. Hintergrund ist, dass die Zweckbestimmung für ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO gewahrt bleiben muss, d.h. der Bebauungsplan zumindest eine Fläche „ohne Einschränkung“ zulassen muss. Sofern alle Teilflächen mit einem einschränkende Emissionskontingent belegt werden sollen, besteht laut Urteil des BVerwG (BVerwG 4CN 7.16 vom 07.12.2017) die Möglichkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung, d.h. auf den Verweis auf nicht-eingeschränkte Industrie- und Gewerbeflächen im Stadt- bzw. Gemeindegebiet. Im vorliegenden Fall muss der Bebauungsplan Nr. 2/16 auf Grund der Nähe zu angrenzenden Bauungen der Kemnather Str. und Polarstraße emissionsbeschränkend kontingentiert werden.

Als unkontingentiertes Industriegebiet kann insbesondere das Industriegebiet nördlich des Weiherdamms (Bebauungsplan Nr. 2/93) im Stadtteil Industriegebiet angeführt werden. Der Abstand zwischen den industriellen Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 2/93 und dem nächsten schutzbedürftigen Aufenthaltsraum liegt bei wenigstens 500 m (Wohngebiet Hussengut). Durch die räumliche Konzentration von GI- und GE-Flächen im Stadtgebiet (s. FNP sowie zahlreiche Bebauungspläne für GI/GE) finden sich eine ausreichende Anzahl an nicht kontingentierten Baugebietsflächen innerhalb der Stadtgrenze. Die gebietsübergreifende Gliederung der Industrie- und Gewerbegebiete mit einer ggf. einzelfallspezifischen Belegung mit einschränkende Emissionskontingenten ist in Bayreuth

gängige Praxis, um auf dieser Weise potenzielle Immissionskonflikte zu schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Wohnen vorsorgend planerisch zu lösen.

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

Im Gl₍₁₊₂₎ sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese Maßzahlen entsprechen der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für industrielle Baugebiete und können somit als gebietstypisch bezeichnet werden. Diese Werte wurden auch in den bereits vorhandenen Bauleitplänen Nr. 11/87a und 7/95 festgesetzt, ein Änderungsbedarf bestand nicht.

Zur Einfügung ins Siedlungsbild und um erheblich störende Gebäudehöhen zu vermeiden, wird eine Traufhöhe von max. 10 m über der aktuellen Geländeoberkante als Höchstmaß (inkl. aller Anbauten) festgesetzt.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels großzügig gefasster Baugrenze festgesetzt. Hierdurch sollen aufbauend auf den bisher geregelten Baugrenzen dem Industriebetrieb Entwicklungsspielräume ermöglicht werden.

Aus den Vorgängerbebauungsplan Nr. 7/95 wird eine Regelung übernommen, die weiterhin zu den angrenzenden Grundstücken städtebaulich erforderlich ist und zwar, dass „innerhalb der überbaubaren Flächen bei Einhaltung jeweils geltender landesrechtlicher Vorschriften eine Grenzbebauung zulässig ist“.

Ebenso wird dazu der Hinweis „Von der Festsetzung der überbaubaren Flächen unberührt bleiben die Vorschriften zur Einhaltung von Abständen zu Bahnanlagen, sowie die Vorschriften zur Errichtung von privaten Bahnanlagen-Anschlüssen an die Anlagen der Deutschen Bahn AG“ übernommen.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO der jeweils aktuellen Fassung (BayBO vom 14. August 2007, die zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021) sind einzuhalten.

5.4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bay-BO)

Die Industriegebäude können innerhalb der überbaubaren Fläche mit einem Pultdach (Dachneigung bis 10°), Flachdach (Dachneigung bis 7°) oder Satteldach (Dachneigung bis 15 °) errichtet werden.

Um dem speziellen gewerblich/industriellen Anforderungen Rechnung tragen zu können, wurden die gestalterischen Festsetzungen aus dem Vorgängerbebauungsplan Nr. 7/95 nach Prüfung der städtebaulichen Erforderlichkeit übernommen. Dies betrifft die ausnahmsweise Zulässigkeit von Dacheinschnitten und von Dachaufbauten, wenn sie betriebstechnisch erforderlich sind. Zur Förderung von regenerativen Energien sind Dachaufbauten zum Zweck der Nutzung von Sonnenenergie (z.B. Photovoltaik) zulässig.

Um einen „Einmauerungseffekt“ zu verhindern, sind Einfriedungen ausnahmsweise nur aus Gründen der Betriebssicherheit zulässig.

5.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die bisherigen Zufahrten von der Orionstraße zum Betriebsgelände bleiben erhalten und sind festgesetzt. Das Firmengelände der Spedition wird wie bisher über die Orionstraße mit je einer südlichen und süd-/westlichen Zufahrt erschlossen. Die Erweiterung im östlichen Bereich wird ebenfalls über die bisherigen Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche erschlossen, es wird keine zusätzliche Zufahrt planerisch ermöglicht. Die Orionstraße (Straßenquerschnitt ca. 8 m) kann die zusätzlichen Fahrbewegungen der Spedition problemlos aufnehmen.

Nachdem im östlichen Kurvenbereich der Orionstraße der Abschluss der industriellen Erschließung geplant ist, wird festgesetzt, dass die bisherige Auskragung der Straßenfläche zurückgebaut wird, um zusätzlich das östlich angrenzende Biotop und die Schachblumenwiese zu schützen.

Öffentlicher Nahverkehr:

Es befindet sich derzeit keine Haltestelle innerhalb des Plangebietes. Im Westen entlang der Orionstraße liegt fußläufig in 85 m Entfernung die Haltestelle Aichig Grunau-Park mit den Buslinien 307 und 302 mit einer 30-min-Taktung als Anbindung an das Stadtzentrum.

Ruhender Verkehr:

Die Größe der Grundstücke erlaubt es, ausreichend private Parkplätze auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

5.6. Flächen für Versorgungsanlagen- und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur für den vorhandenen Industriebetrieb ist bereits vorhanden. Eine ausreichende Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekom, TV-Kabel usw. sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung unzulässig.

5.7. Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.14 i.V. m. Nr. 16c BauGB)

In Hinblick auf die Zunahme von Starkregenereignissen werden Festsetzungen zur Niederschlagswasserableitung über den Seitengraben zum Bühlersbach getroffen. Sollte sich herausstellen, dass die Ableitung des Niederschlagswassers über den Seitengraben nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation der Stadt Bayreuth eingeleitet werden.

Für die Baugrundstücke ist eine maximale Regenwasserableitungsmenge in Abhängigkeit der Grundstücksfläche festgesetzt. Die maximale Drosselabflussspende beträgt 70 l/s x ha Grundstücksfläche. Die Regenrückhaltung hat durch geeignete Maßnahmen (z. B. Stauraumkanal, Regenrückhaltebecken) auf dem Grundstück durch die Bauherren zu erfolgen. Die festgesetzte Begrenzung der Einleitungsmenge ist eine rechnerische Grundlage für den Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth. Die Einleitungsmenge und die erforderlichen

Rückhaltemaßnahmen sind im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz der Stadt Bayreuth) und mit dem Tiefbauamt der Stadt Bayreuth abzustimmen.

Hinweis: Da die Dachentwässerung gedrosselt in den Seitenarm des Bühlersbach eingeleitet werden soll, ist hierfür ein wasserrechtliches Planfeststellungs-/genehmigungsverfahren erforderlich.

Hinweis zur Thematik Altlasten

Laut dem Altlastenkataster wurde auf der Flurstücksnummer 66/2 der Gemarkung Aichig eine Bodenverunreinigung durch Öl im Bereich einer Betriebstankstelle saniert und aus dem Altlastenkataster entlassen. Geringfügige Restbelastungen mussten aufgrund der Überbauung durch ein Tankhäuschen im Boden verbleiben, sodass hier bei Eingriffen in den Boden mit abfallrechtlich relevanten Restbelastungen zu rechnen ist.

5.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

Um eine Mindestausstattung an Grün für das Industriegebiet zu gewährleisten, sollen die Flurstücke im Industriegebiet mind. 10 % Grünflächenanteil (mit Bäumen und Sträuchern) aufweisen und diese Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist die Auswahl der zu pflanzenden Bäume mit der Unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz der Stadt Bayreuth) abzustimmen.

Fassadenbegrünung in Richtung Außenbereich (insb. Polarstraße) ist zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse und zur Minimierung der Lufterwärmung im direkten Wirkungsbereich als zwingend im Bebauungsplan festgesetzt. Besonders in dieser sensiblen Gemengelage zur angrenzenden Bebauung entlang der Polarstraße entfaltet eine Fassadenbegrünung eine positive gestalterische Wirkung (am Siedlungsrand Eingrünung mit ergänzender Fassa-

denbegründung um dem Belang der Ortsbild-/Landschaftspflege Rechnung zu tragen).

Im südlichen Geltungsbereich wird der Kurvenbereich der Orionstraße zurückgebaut und als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um den benachbarten Bereich zur Schachblumenwiese mit dem Biotop (BT-0234-001) „Magerwiese im ‚Weiher‘“ zu schützen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – artenschutzrechtliche Regelungen

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), die das Büro AG Wasser & Landschaftsplanung aus Obersulm im Juli 2019 fertiggestellt hat, kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bauleitplanung mit der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen), die zum einen durch die Aufnahme der saP als gesonderte Anlage zum Bebauungsplan und zum anderen durch jeweils explizite Festsetzung im Bebauungsplan-Entwurf allgemein rechtsverbindlich werden, für alle Arten die Erfüllung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes ausgeschlossen wird.

Entsprechend den Hinweisen des Gutachtens der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Rodung der Strauchhecken könnten wichtige Fortpflanzungsstätten der Zauneidechsen zerstört werden. Deshalb ist die Schaffung von zwei bis drei Eidechsenzellen als Habitate für Zauneidechsen, jeweils auf den Ausgleichsflächen A 1 und A 2 mit ggf. Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich, festgesetzt (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme). Die genaue Ausgestaltung der Eidechsenzellen ist der Anlage 3 der saP zu entnehmen.

Als Vermeidungsmaßnahme ist das Einhalten der gesetzlichen Vorgaben gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Verbot von Gehölzrodung im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September, ohne zuvor auf eine aktuelle Nutzung als Nistplatz zu kontrollieren, textlich festgesetzt. Zu beachten ist hierbei, dass Maßnahmen

zum Vergrämen der Zauneidechsen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen sind (weiterführende Hinweise s. saP).

Hydrogeologisches Regelungen

Ein hydrogeologisches Gutachten wurde von der Firma Piewak & Partner GmbH 2017 erstellt. Schwerpunkt der Untersuchung war die Beurteilung, ob der geplante Hallenneubau zur hydraulisch relevanten Beeinflussung des südlichen an den Geltungsbereich angrenzenden Schachblumenstandortes führt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Hallenneubau keinen negativen Einfluss auf das Wachstum der Schachblume haben würde. Um dennoch zusätzliche hydraulisch relevante Beeinflussungen im Bereich der Schachblumenwiese zu vermeiden bzw. auszuschließen, werden folgende hydrogeologische Festsetzungen getroffen:

- Bodenaustausch ist so ausführen, dass die natürlich bestehenden Untergrundverhältnisse nicht gestört werden.
- Bodenverbesserungsmaßnahmen dürfen nicht zu einer zusätzlichen Ableitung von Stauwasser in tiefere Schichten führen.
- Bestehende, oberflächennahe Wasserableitungen oder Drainagen, die in Verbindung mit dem südlich gelegenen offenen Graben stehen, sind in ihrer Funktion ebenfalls zu erhalten.

Hinweis:

Die Auflage zur Errichtung einer Grundwassermessstelle am südöstlichen Rand der bebaubaren Fläche zur Feststellung von Veränderungen zum Schutz der Schachblume soll im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.

5.9. Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Eingriff

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Bebauung stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde anhand des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ (s. Zt. Bayerisches Staatsministerium für Umwelt u. Verbraucherschutz, 2. erweiterte Auflage 2003 (aktuelle Fassung)) erstellt.

– *Eingriffsfläche E₁ neuer Eingriff (Gebüsch, Baumgruppe):*

Bei der Fläche handelt es sich um ein Gebiet hoher/mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie II/III). Infolge des geplanten Versiegelungsgrades wurde ein Kompensationsfaktor von 1,0 ermittelt.

Die Eingriffsfläche umfasst ca. 4.482 m². Derzeit wird ein Teil der Eingriffsfläche als Stellplatzfläche des Industriebetriebes genutzt. Der andere Bereich der Eingriffsfläche weist Baumgruppen und Gebüsch auf.

Die Eingriffsfläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7/95 als eine Ausgleichsfläche und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11/87a als Grünfläche mit flächenhaften Pflanzgebot (Bäume standortgerecht und nach möglicher Höhenentwicklung abstandsmäßig gestaffelt) festgesetzt. Beides ist noch nicht hergestellt und war bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen.

– *Eingriffsfläche E₂ neuer Eingriff (Ackerfläche):*

Die Eingriffsfläche E₂ stellt einen neuen Eingriff auf einer landwirtschaftlichen Fläche (Acker) dar. Bei der Fläche handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I). Der Kompensationsfaktor wurde mit 0,6 ermittelt, sodass sich für die Eingriffsfläche E₂ (4.044 m²) ein Ausgleichsflächenbedarf von rd. 2.426 m² ergibt.

– *Eingriffsfläche E₃ Eingriff gem. Bebauungsplan Nr. 7/95 (bereits versiegelt):*

Bei der Fläche im Nord-Westen des Geltungsbereiches handelt es sich um ein bereits schon bauplanungsrechtlich geplantes und teilweise industriell bebautes Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Grundlage bildet die Berechnung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/95 und dessen Festsetzungen zum Ausgleich für den Eingriff „Erweiterung gewerblicher Bauflächen“. Grundlage der Festsetzungen war der Grünordnungsplan „Verlegung der Kreisstraße BT 6“ zum Bebauungsplanverfahren Nr. 7/95 vom Büro Opus vom Oktober 1998. Dieser berechnete für die Eingriffsfläche der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen einen erforderlichen Ausgleich von rd. 9.984 m². Die Ausgleichsfläche A 3 auf den Flurstücken 379 und 377 je Gemarkung St. Johannis und 66/3 Gemarkung Aichig ist gänzlich der Eingriffsfläche E₃ zugeordnet – gemäß den rechtsverbindlichen grünordnerischen Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplans Nr. 7/95. Auf der Ausgleichsfläche A3 sind die damals gemachten Festsetzungen unter Punkt 10.2.1. („Extensivierung und Wiedervernässung“) nicht umgesetzt worden; diese Festsetzungen werden deshalb in dem neuen Bebauungsplan Nr. 2/16 aufgenommen (Umwandlung der GE-Flächen in GI-Flächen) und sollen entsprechend umgesetzt werden. Mit der Ausweisung der Ausgleichsfläche A 3 im Bebauungsplan Nr. 2/16 wurde nicht der gesamte Ausgleichsbedarf aufgrund des gewerblichen Eingriffs aus dem Bebauungsplan Nr. 7/95 dargestellt. Der fehlende Ausgleichsflächenbedarf für den gewerblichen Eingriff (ca. 0,531 ha) ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7/95 und dessen rechtsgültigen Festsetzungen zu entnehmen. Die genauen Ausführungen sind im Bericht zum integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplans Nr. 7/95 vom Oktober 1998 enthalten.

Ausgleich

Die Eingriffe E₁₋₃ werden jeweils auf privaten Ausgleichsflächen in räumlicher Nähe zu den Eingriffsorten ausgeglichen.

Mit einer detaillierten und rechtlich eindeutigen Zuordnung der Eingriffsflächen zu den Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen (siehe Zuordnungsplan auf dem Plandokument) kann ein plangemäßer Vollzug gewährleistet werden

(Grundlage für § 135a ff. BauGB). Die Zuordnung wird folgendermaßen planerisch festgelegt:

EINGRIFF			AUSGLEICH	
Eingriff (E)	Gebiet lt. B-Plan Nr. 2/16	Eingriffsfläche in m ²	Zugeordnete Ausgleich A _(privat)	Flurnummer (Teil- fläche = TF) Gemarkung
E ₁ neuer Eingriff (Gebüsch, Baumgruppe)	GI	4.482	A ₁ (3.711 m ²) und Teilfläche aus A ₂ (771 m ²)	63/7, 63/11 TF, 63/24 TF, 63/26 TF, 63/27 TF (Gmkg. Aichig) 403 TF (Gmkg. Seulbitz)
E ₂ neuer Eingriff (Ackerfläche)	GI	4.044	Teilfläche aus A ₂ (2.426 m ²)	403 TF (Gmk. Su- elbitz)
E ₃ Eingriff gem. BPlan Nr. 7/95 (bereits ver- siegelt)	GI	26.714	A ₃ (9.984 m ²)	66/3 (Gmkg. Ai- chig), 377 und 379 TF (Gmkg. St. Johannis)

Insgesamt wird der durch die Eingriffe des Bebauungsplans ausgelöste - entsprechend rechnerisch ermittelte - Ausgleichsflächenbedarf vollständig kompensiert.

Hinweis: Auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 135a ff. BauGB kann die Herstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme sichergestellt werden (alternativ über städtebaulichen Vertrag).

Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklungsziel)

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UA) der Stadt Bayreuth wurden für die Ausgleichsflächen Entwicklungsziele definiert und Maßnahmen für die drei Ausgleichsflächen festgesetzt:

Ausgleichsfläche 1	<ul style="list-style-type: none"> – Verlegung des Grabens, leicht mäandrierend mit vier Aufweitungen, Retentionsmulde – Umwandlung der Ackerfläche in extensives Grünland, Anpflanzungen standortgerechter, heimischer Laubbäume, Obstbaumhochstämme und Sträucher zur Eingrünung – Anlegen von Eidechsenzellen (s. saP)
Ausgleichsfläche 2	<ul style="list-style-type: none"> – Extensivierung der Wiese, streifenweises Einbringen von kräuterreichem, regionalem Saatgut zur Aufwertung der biologischen Vielfalt – Anpflanzung von Obstbaumhochstämme alter Sorten – Ausbreitung des Japan-Knöterichs (invasive Pflanze) verhindern – Anlage von Eidechsenzellen (s. saP)
Ausgleichsfläche 3	<ul style="list-style-type: none"> – Wiederherstellung einer teilweise drainierten Nasswiese, Extensivierung und Wiedervernäsung – Pflanzung einer Obstbaumreihe zur Abschirmung des Gewerbegebietes in Richtung Wunau

5.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Immissionsschutz:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wurden Festsetzungen zur Neuerrichtung von Gebäuden und zur Erfüllung der passiven Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Büronutzungen, ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen, getroffen. Durch diese Regelungen sollen die „allgemeinen Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (s. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gewährleistet werden. Entsprechende Festsetzungen wurden auf Basis des Lärmschutzgutachtens von IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 22.04.2021 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lichtimmissionen:

Aufgrund der Gemengelage in diesem Bereich (Wohnen und Industrie) sind Lichtimmissionen in Richtung angrenzender Wohnbebauung grundsätzlich zumutbar. Diese müssen im Rahmen des Ortsüblichen und Sozialadäquaten durch Ergreifen von zumutbaren Abschirmmaßnahmen (Rollläden, Jalousien) zwar toleriert werden, um aber einer weiteren Verschlechterung zur bisherigen Situation vorzubeugen, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, dass ein Anstrahlen von Gebäuden in Richtung Wohngebiet nicht zulässig ist.

5.11. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf Nr. 2/16 ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Rotmaintal“ übernommen.

5.12. Hinweise

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollte die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Leuchten) verwendet werden.

Um Störungen zu vermeiden sind unterirdische Fernmeldekabel, Telekommunikationsanlage und sonstige unterirdische Leitungen zu schützen und zu sichern, Pflanzabstände sind zu beachten.

Die folgenden Hinweise wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7/95 übernommen, da diese weiterhin relevant sind:

- Von der Festsetzung der überbaubaren Flächen unberührt bleiben die Vorschriften zur Einhaltung von Abständen zu Bahnanlagen sowie die Vorschriften zur Errichtung von privaten Bahnanlagen-Anschlüssen an die Anlagen der Deutschen Bahn AG.
- Stellplätze, Lagerflächen, Rangierflächen und Andierungsbereiche sind so anzuordnen, dass bei Benutzung bzw. Betrieb dieser Einrichtung möglichst geringe Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild entstehen.

Ebenso als Hinweis aufgenommen wurden alllastenrechtliche und bodendenkmalpflegerische Belange.

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

Gem. § 50 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung mitsamt der Überwachung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Eine nach dem UVPG etwaig erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls entfällt gem. § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG, da für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 2/16 eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird. Der vorliegende Umweltbericht entspricht als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und den Anforderungen des UVPG. Die Durchführung einer separaten Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem aktuellen Sach- und Kenntnisstand des Verfassers dieses Umweltberichtes (Stadtplanungsamt Bayreuth) sowie den vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientiert sich zunächst auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind insbesondere die zuständigen Fachbehörden, Fachdienststellen und Fachverbände zur Mitwirkung und zur Fortschreibung des Umweltberichtes aufgefordert. Während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zudem u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

6.1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Das Plangebiet im Bayreuther Osten liegt im Stadtbezirk Aichig. Es handelt sich zum einen um gewerblich/industriell-bebaute und zum anderen um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 2/16 „Industriegebiet Orionstraße“ umfasst ein ca. 7,78 ha großes Gebiet und wird begrenzt durch

- die Bahnlinie Weiden – Neuenmarkt – Wirsberg (im Norden),
- die landwirtschaftlich genutzte Fläche = Flurstück 63/2 Gemarkung Aichig (im Osten),
- die Orionstraße (im Süden) und
- landwirtschaftliche Flächen in Richtung Wunaustraße (im Westen).

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist der Planungsraum wie folgt dargestellt:

- als Gewerbegebiet (GE) im westlichen Teil
- größtenteils als Industriegebiet (GI)
- als Fläche für Landwirtschaft im östlichen Teil (Ausgleichsfläche)
- als Grünfläche im nördlichen Teil (Ausgleichsfläche)

Mit der Realisierung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 2/16 werden bisher die als private Grünfläche, PKW-Stellplatz und landwirtschaftliche Fläche bzw. Ackerland genutzten Areale als Bauland (Industriegebiet) festgesetzt.

Planungsinhalte:¹

- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO
- schalltechnischer Bericht als gesonderte Anlage zum Bebauungsplanentwurf, Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 (Emissionskontingente LEK, sowie schalltechnische Hinweise und Erläuterungen)
- Grenzwerte für das Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,8; Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2, Traufhöhe (TH) 10 m über aktueller Geländeoberkante
- durch Baugrenzen definierte Baufenster (bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO)
- Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen

¹ Zur ausführlichen Darstellung und Begründung der Planinhalte siehe Kapitel 5 des allgemeinen Teils der Begründung.

- Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung mit Verlegung des Bühlersbach bzw. max. Drosselabflussspende 70 l/s x ha Grundstücksfläche
- Einfriedungen, Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten
- Zulässige Dachformen: Flachdach mit Dachneigung $\leq 7^\circ$, Satteldach mit Dachneigung $\leq 15^\circ$, Pultdach mit Dachneigung $\leq 10^\circ$)
- Begrünung mindestens 10 % der Grundstücksfläche, Pflanzgebote zur Ortsrandeingrünung, Fassadenbegrünung
- Regelungen im Hinblick auf Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen – Lärmschutz und Lichtimmissionen, Festsetzungen zum passiven Lärmschutz
- Darlegung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Zuordnung von Eingriffen und ihrem Ausgleich sowie Festsetzung entsprechender Maßnahmen
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als gesonderte Anlage zum Bebauungsplanentwurf und Festsetzung von artenschutzrechtlichen Regelungen
- hydrogeologisches Gutachten als gesonderte Anlage zum Bebauungsplanentwurf und Festsetzung hydrogeologischer Regelungen

6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter, die in der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu behandeln sind, bestehen diverse Ziele zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung der Umwelt. In den folgenden Kapiteln werden die aus den Fachgesetzen, den Fachplänen sowie sonstigen Planungen und Richtlinien zu entnehmenden allgemeingültigen Ziele des Umweltschutzes, die vom Bauleitplan berührt werden, dargestellt und deren Umsetzung dokumentiert. Zu beachten sind insbesondere die folgenden Fachgesetze, Fachpläne und räumlichen Gesamtplanungen:

Fachgesetze: (mitsamt Verordnungen und technischen Anleitungen)

- BauGB (v.a. Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB und Umweltschutzziele des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e, f, h BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), TA Lärm, DIN 18005, DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Fachpläne und räumliche Gesamtplanungen:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern
- Regionalplan Oberfranken-Ost (5) mit Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost (LEK 5)
- Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan

6.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

6.2.1. Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Die Bestandsaufnahme als Basisszenario ist dezidiert nach den Schutzgütern Fläche und Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Mensch (Lärm, Licht) und Mensch (Erholung), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter, entsprechend der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind im Plangebiet die einzelnen Vorhaben auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95 in den GE-/GI-Flächen grundsätzlich bereits planungsrechtlich zulässig. Ein Großteil der Fläche ist schon versiegelt und die im Geltungsbereich bereits vorhandenen Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Traufhöhe sind aus den geltenden Bebauungsplänen Nr. 11/87a und 7/95 übernommen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die östliche Teilfläche weiterhin für die Landwirtschaft genutzt, bleibt unbebaut und demnach auch unversiegelt.

Für die neuen Eingriffe ist die Erheblichkeit der durch die Planung bedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt als mittel einzustufen. Damit werden die umweltrelevanten Fakten der neuen baulich nutzbaren Flächen im östlichen Geltungsbereich dieser Bauleitplanung wesentlich verändert.

6.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen:

- Geringe Erheblichkeit
- Mittlere Erheblichkeit
- Hohe Erheblichkeit

Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen. Die Prüfung erfolgt auf Grundlage der Anlage 1 zum BauGB sowie auf Grundlage der Anlage 4 zum UVPG. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in tabellarischer Form (siehe Anlage).

Überdies sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis d BauGB (Schutzgüter) zu beschreiben:

Zwischen den Schutzgütern (siehe Kapitel 6.2.1) bestehen diverse Wechselwirkungen. So könnte insbesondere eine Zunahme der Versiegelung zu einem

Verlust der natürlichen Bodenfunktion wie z. B. der Fähigkeit der Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen, führen. Zusätzlich bewirkt die Versiegelung nachteilige Veränderungen des Schutzgutes (Grund-)Wasser, da versiegelter Boden das großflächige Versickern und Verdunsten von Niederschlagswasser nicht mehr zulässt.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen können beeinträchtigt werden, weil die Lebensraumqualität von versiegelten Bereichen als Pflanzenstandort und als Habitat eingeschränkt werden kann. Umgekehrt bewirken die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen (siehe Kapitel 6.2.3) auch Verbesserungen in den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen und damit eine - bei der isolierten Betrachtung der Schutzgüter (siehe Anlage) möglicherweise nicht erkannte - erhebliche Beeinträchtigung ist aber nicht zu erwarten.

Planungsszenario:

Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird eine städtebauliche Industrieflächenentwicklung umfeldverträglich gesteuert und im Bauleitplanverfahren alle relevanten Belange umfassend eingebracht und berücksichtigt. Durch die Festsetzung von Grünflächen und Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlichen und hydrogeologischen Festsetzungen sollen die planerisch ermöglichten Eingriffe kompensiert werden.

Die Versiegelung von Flächen soll durch die Regelung einer max. zulässigen GRZ (0,8) und die Festsetzung der bisherigen Zufahrtsbereiche beschränkt werden. Insgesamt wird das Ziel verfolgt, eine städtebaulich verträgliche Bodennutzung zu erreichen, die sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

6.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung sowie die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitete Bebauung stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff² in Natur und Landschaft dar. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird durch private Ausgleichsflächen (A 1, A 2, A 3) nachgewiesen (insgesamt: 16.892 m²).

6.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine räumlich begrenzte Bestandserweiterung eines bestehenden Industriebetriebes handelt, findet diese im Umfeld zum Speditionstandort statt. Eine bauliche Bestandsentwicklung nach Norden ist aufgrund der angrenzenden Bahnanlage nicht möglich. Ebenfalls ist im Süden das Areal bereits bebaut und im Westen grenzt das Industriegebiet an die Kernrather Straße an. In Richtung Südosten grenzt landwirtschaftliche Fläche an den Industriestandort an, somit ist hier eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit gegeben. Zudem ist durch die Festsetzung von Emissionskontingenten mit Blick auf die Umgebungsbebauung und entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (Rücknahme bisher planungsrechtlich festgesetzter Kontingente) der Bau einer Halle im östlichen Bereich planerisch möglich.

Standortalternativen

Stadtentwicklungspolitische Zielsetzung ist die Bestandssicherung und behutsame Bestandsentwicklung der vorhandenen industriellen Nutzung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und die

² Zur ausführlichen Darstellung und Begründung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung siehe Kapitel 5.9. des allgemeinen Teils der Begründung.

Überplanung in ein Industriegebiet ist planerischer Wille der Stadt Bayreuth (Interesse am Erhalt industrieller Substanz in der Stadt Bayreuth).

Im Fall einer Neuansiedlung an einen anderen Standort/Alternativenprüfung würden mehr Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Städtebauliche Entwicklungsalternativen

Die vorliegenden Bauleitplanungen sehen mit ihren Darstellungen und Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung eine Vielzahl möglicher, städtebaulich vertretbarer Entwicklungsalternativen vor. Alternative Planungsmöglichkeiten sind kaum gegeben, da es sich um eine Bestandserweiterung handelt und das Gebiet teils bereits bebaut ist. Die GRZ und GFZ wurden aus den Vorläufer-Bebauungsplänen übernommen, da sie sich in Jahrzehnten bewährt haben und weiterhin Gültigkeit besitzen sollen.

6.2.5. Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Im Plangebiet befinden sich weder Störfallbetriebe i. S. d. § 50 BImSchG noch befindet sich das Plangebiet im potentiellen Einwirkungsbereich solcher Störfallbetriebe. Durch die Planungen sind Belange der planungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Risiken und Katastrophen mit möglichen Auswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, könnten nach heutigem pflichtgemäßem Ermessen von Verkehrsunfällen von Gefahrguttransporten auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen sowie von schweren Unfällen der Bahnanlage ausgehen.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die aus dem Plangebiet in die umgrenzenden Gebiete wirken, sind in Havarien oder Unfällen von der betriebsinternen zulässigen Tankstelle und in Explosion oder Verpuffungen bis zur De-

tonationen bei dem zulässigen Industriebetrieb zu sehen, auch wenn es sich hier nicht um Störfallbetriebe handelt (s.o.).

Von der aktuell zulässigen betriebseigenen Tankstelle im Bebauungsplangebiet kann aufgrund der verarbeiteten Stoffe (Treibstoffe, Öle) eine Gefährdung ausgehen. Dieses Risiko ist ein allgemein vertretbares Risiko.

Insofern ist vorliegend bei der Umsetzung der Planung von keinem weitergehenden Risiko von Unfällen oder Katastrophen für die o.g. Schutzgüter und deren Wechselwirkung auszugehen.

6.3. Zusätzliche Angaben

6.3.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung wurde aufgrund der vorliegenden umweltrelevanten Informationen mit Relevanz für die zu untersuchenden Schutzgüter (siehe Kapitel 6.2.1) durchgeführt, die dem Verfasser vorliegen oder dem Verfasser vorgelegt wurden. Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine signifikanten Schwierigkeiten aufgetreten.

6.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gem. § 4c Abs. 1 BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Damit besteht der primäre Anwendungsbereich des Monitorings darin, die prognostischen Folgeabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Unvorhergesehen sind in diesem Zusammenhang

Auswirkungen, wenn sie nach Art und Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung sind oder, wenn Prognoseunsicherheiten bestehen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Im vorliegenden Fall ergeben sich die Umweltauswirkungen in erster Linie durch Art und Umfang der baulichen Maßnahmen im Plangebiet. Da für diese baulichen Maßnahmen die gesetzliche Grundlage als örtliche Satzung ein Bebauungsplan ist, ist die Kontrollbehörde für die Einhaltung der Festsetzungen die Stadt Bayreuth mit ihren entsprechenden Fachdienststellen (Zusammenarbeit Bauordnungsamt, Stadtplanungsamt und Umweltamt).

Damit verbleiben nach aktuellem Kenntnisstand durch die Realisierung der Planung keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen. Nachdem weitere Überwachungsmaßnahmen daher nicht erforderlich sind, kann auf ein systematisches Monitoring verzichtet werden.

6.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Bayreuther Osten in dem Ortsteil Aichig. Es handelt sich hierbei um teils bebaute Flächen, welche planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95 erschlossen und teils landwirtschaftlich geprägte Flächen sind.

Mit den gegenständlichen Bauleitplanverfahren - Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 23 und Bebauungsplanverfahren Nr. 2/16 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einschließlich Modernisierung der industriellen Nutzung geschaffen werden und gleichzeitig ein gerechter Ausgleich mit dem Schutzbedürfnis der vorhandenen Wohnnutzungen in der räumlichen Gemengelage (ins. Polarstraße) gefunden, sowie die Eingriffs- und Ausgleichsthematik abschließend rechtsverbindlich geregelt werden.

Durch die geplante Erweiterung des Industriegebietes (GI) werden private Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen bzw. Ackerland einer Bebauung zugeführt. Insgesamt handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung industrieller

Fläche mit abschließender Ortsrandeingrünung. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen industriellen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und regelt abschließend rechtsverbindlich die Eingriffs- und Ausgleichsthematik. Gleichzeitig stellt die Bauleitplanung Flächen für notwendige Erweiterungen bereit und regelt einen gerechten Ausgleich innerhalb der Gemengelage zwischen dem Schutzbedürfnis der vorhandenen Wohnnutzung und dem vorhandenen Industriestandort. Durch die Bauleitplanung werden aufgrund der abgestimmten Planungs- und Festsetzungskonzeption in der Summe keine weitergehenden erheblichen Nachteile hinsichtlich der im BauGB genannten Schutzgüter erwartet. Die Auswirkungen sind vor diesem Hintergrund als insgesamt mittel zu beurteilen.

7. Referenzliste/Quellen

- Baugenehmigungsakten einzelner Vorhaben und im Umfeld
- Luftbildanalysen des Stadtplanungsamtes anhand Luftbilder aus den Frühjahren 2016, 2018 und 2021
- Kartierungen/Auskünfte aus Geoinformationssystem der Stadt Bayreuth (GeoAS, AGIS GmbH)
- Stadtklimauntersuchung Stadt Bayreuth des Büros für Umweltmeteorologie Paderborn, 2000
- Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 22.04.2021
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro AG Wasser & Landschaftsplanung aus Obersulm, 15.07.2019
- Hydrogeologisches Gutachten, Firma Piewak & Partner GmbH, 19.10.2017

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. 11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. 12.2020 (GVBl. S. 663),

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. 11.2020 (GVBl. S. 598),

Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. 12.2020 (GVBl. S. 683),

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.

Stadtplanungsamt

Anlagen

- Anlage 1: Tabelle Umweltbericht - Bewertung der Umweltauswirkungen
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung Abschlussbericht IBAS vom 22.04.2021
- Anlage 3: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung vom 15.07.2019
- Anlage 4: Hydrogeologisches Gutachten vom 19.10.2017

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 23 und
 Bebauungsplan Nr. 2/16
 „Industriegebiet Orionstraße“**
 (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und Nr. 7/95)
 Anlage zum Umweltbericht - Bewertung der Umweltauswirkungen (Tabelle)

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis		
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> Lt. geologische Karte steht im Geltungsbereich im Norden Schotter der 15m-Terrasse und im Süden Unterer Burgsandstein und holozäne Talfüllung an Altlasten sind keine bekannt, nur der Hinweis, dass auf Fl.Nr. 66/2 Gmkg. Aichig mit abfallrechtlich relevanten Restbelastungen zu rechnen ist teils gewerbe- und industriegebietstypische hohe Flächenversiegelung bereits im Bestand Bodenversiegelungsgrad: geplante GRZ = 0,8 	mittel	mittel	gering	mittlere Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Festsetzung von drei Ausgleichsflächen in räumlicher Nähe mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den industriell verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) Fassadenbegrünung in Richtung Außenbereich Hydrogeologische Festsetzungen zum Schutz des Bodens 	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen
Wasser	<p><u>Grundwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Kein Wasserschutzgebiet Mögliche Verschmutzung von oberflächennahem Grundwasser Es sind größere Flächenversiegelungen geplant Veränderung des Grundwasserspiegels (verringerte Grundwasserneubildungsrate durch geringeren Anteil des versickernden Regenwassers) <p><u>Oberflächenwasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Seitenstrang des Bühlersbaches (Gewässer III. 	mittel	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung zur Niederschlagswasserableitung über den Seitengraben zum Bühlersbach, ggf. Ableitung in die öffentliche Kanalisation mit beschränkter Einleitungsmenge auf 70 l/s pro ha Regenrückhaltung erfolgt durch den Bauherren auf dessen Grundstück Fassadenbegrünung zur Niederschlagswasserrückhaltung Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den industriell verdichteten Grundstücken 	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen ggf. Vollzugsmaßnahmen

	<p>Ordnung); lt. Gewässerentwicklungsplan 2005: Empfehlung zur Extensivierung der Ufernutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verschmutzung von Oberflächen- u. Grundwasser <p><u>Überschwemmungsgebiet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kein Überschwemmungsgebiet 					<p>(10% der Grundstücksfläche)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hydrogeologische Festsetzungen zum Schutz des angrenzenden Schachblumenstandortes • Festsetzung von Ausgleichsfläche (A1) mit Ausgleichsmaßnahmen zur Extensivierung der Ufernutzung 	
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Gutachten "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12): Überwiegend Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen (hohe bioklimatische Ausgleichsleistung, sehr hohe Kaltluftproduktion, ungestörtes Abflussverhalten) und Gewerbeklimatop mit hoher bioklimatischer Belastung einschließlich sehr hohem Versiegelungsgrad • Geringe bioklimatische Belastung • Luftaustausch nur gering beeinträchtigt • Änderung der Windströmungsverhältnisse (Gebäude wirkt wie ein Riegel), dadurch kann die Fläche die klimatische Ausgleichsfunktion nicht mehr erfüllen • Luftverschmutzung durch Bautätigkeit • Geringfügige Luftverschmutzung durch zusätzlichen motorisierten Verkehr (vor allem LKW's) 	gering	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsflächenfestsetzungen (A1, A2, A3) mit den jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen u.a. Festsetzung eines Grünstreifens mit Baumreihe im Südosten • Rückbau der Straßenauskragung mit Festsetzung als öffentliche Grünfläche • Fassadenbegrünung in Richtung Außenbereich 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen
Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • kein Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) im Gebiet oder in der Nähe • Keine Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs • Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG schon im 	mittel	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung eines Grünstreifens mit Baumreihe im Südosten des Industriegebietes (Ausgleichsfläche), Festsetzung der Ausgleichsfläche A1 zur Ortsrandeingrünung im Südosten • Entsiegelung durch Rückbau der Straßenauskragung mit Festsetzung als öffentliche Grünfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen

	<p>derzeitigen gültigen Bebauungsplangebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgeweiteter Graben mit Gehölzbestand (muss verlegt werden) • Vorkommen der Schachblume südlich angrenzend • Beleuchtung der Stellplatzanlage und Lichtemissionen • Beseitigung Vegetationsbestände • Veränderung der Bodenfeuchtigkeit • Dezimierung von Vegetationsflächen als Lebensräume von Tieren und Pflanzen • Verringertes Nahrungsangebot für Tiere durch Verkleinerung von Landwirtschaftsflächen • Störung von Tieren durch Lärm und Menschennähe • Ausgleichsfläche A2 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Rotmaintal“ 					<ul style="list-style-type: none"> • Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, externe Ausgleichsflächen (A 2, A 3) und Festsetzung der jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen • Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den industriell verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) • Artenschutzrechtliche Regelungen • Hinweis zum Schutz nachtaktiver Insekten • Schutz der Schachblume –zum Erhalt des vorhandenen Wasserregimes: Festsetzungen zu Bodenverbesserungsmaßnahmen, Sicherung der Untergrundverhältnisse, Erhaltung des offenen Grabens zur bestehenden Wasserableitung 	
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> • Offener Siedlungsrand mit geringer Erholungsqualität • Eingeschränkte Eignung als Erholungsort durch störende Bautätigkeiten • Verbauung der offenen Struktur • Geringfügige Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes durch geplanten Industriegebietsausweitung 	gering	gering	keine	geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Verlegung des Seitengrabens mit mäandrierenden Verlauf (4 Aufweitungen) und Begrünung der Ausgleichsflächen • Maßnahmen zum Artenschutz, Lärmschutz und Hydrogeologie (Erhalt des angrenzenden Schachblumenstandortes) 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen
Mensch (Lärmimmissionen, Lichtimmissionen)	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe von lärmemittierenden Gewerbe-/Industriebetrieben • Vorbelastung durch Lärmimmissionen (vorh. Spedition) • Nähe von Straßen mit Verkehrsaufkommen (Kemmnather Str.) • Lärmentwicklung durch kurzfristige Bautätigkeiten • Geringfügig erhöhte Lärmentwicklung durch ge- 	gering	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} gem. DIN 45691 im $GI_{(1+2)}$: mit im Vergleich zu den bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanvorgaben durchschnittlich geringeren Immissionsanteilen insbesondere in der Nachtzeit • Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen v.a. Verbot des Anstrahlens von Gebäuden in Richtung Polarstraße 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen

	<p>stiegenen Verkehr am Ort sowie im direkten Umfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verminderte bzw. erhöhte Lärmemissionen durch die bauliche Anlage selbst • Beleuchtung der Stellplatzanlagen und Lichtemissionen des Verkehrs und des vorhandenen Betriebs, kein belästigender Einfluss 					<ul style="list-style-type: none"> • passiver Lärmschutzmaßnahmen: Festsetzungen bei Neuerrichtung von Gebäuden • Abschirmungen an den östlich gelegenen Immissionsorten gegenüber der derzeitigen Betriebssituation durch einen geplanten Neubau 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Ortsrandbereich; Reliefstruktur überwiegend schwach geneigte Hanglage; Höhenlage zwischen 365 m bis 366 m ü. NN • Geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und zusätzlich während der Bauphase durch Baufahrzeuge u. Erdbewegungen • verändertes Landschaftsbild 	gering	mittel	keine	geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsfläche A 1 als grüner Umgriff um den geplanten Baukörper zur Eingrünung • Festsetzung von Fassadenbegrünung in Richtung Außenbereich • Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den industriell verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) • Begrenzung der Traufhöhe auf 10 m • Hinweis auf die Anlage von Stellplätzen, Andienungsbereiche u.a. mit möglichst geringen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild • Naturnahe Gewässergestaltung 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) • ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen • ggf. Vollzugsmaßnahmen
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Vorkommen von geschützten Baudenkmalern einschl. Ensembles 	keine	keine	keine	Keine Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Erfordernis 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine erforderlich

Stadtplanungsamt: