

**Bebauungsplanverfahren Nr. 5/21**  
**„Gewerbegebiet Oberobsang“**  
**(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 8/71, Nr. 2/87 und Nr. 1/01)**

**BEGRÜNDUNG**

**Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth**

**Plandatum: 07.06.2021, geändert am 09.06.2022**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Planerfordernis</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.2	Bestand und Topografie .....	4
2.3	Geltungsbereich .....	4
2.4	Größe .....	5
<b>3</b>	<b>Planungsrecht</b> .....	<b>5</b>
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) .....	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung) .....	6
3.3	Verfahren .....	6
3.4	Planänderungen im Verfahren .....	7
<b>4</b>	<b>Planungsinhalt</b> .....	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO) .....	15
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO) .....	18
4.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO) .....	19
4.5	Bedingte Zulässigkeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) .....	20
4.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	20
4.7	Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. 16c BauGB) .....	22

4.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) .....	24
4.9	Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	27
4.10	Nachrichtliche Übernahmen .....	32
4.11	Hinweise.....	32
4.12	Zusammenstellung der Flächen .....	33
<b>5</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>33</b>
5.1	Einleitung .....	33
5.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans.....	34
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	37
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	38
5.2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	38
5.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	39
5.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen .....	40
5.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	41
5.2.5	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.....	41
5.3	Zusätzliche Angaben .....	42
5.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	42
5.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	42
5.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	43
5.3.4	Referenzliste/Quellen.....	44
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>45</b>
<b>7</b>	<b>Anlage zum Umweltbericht .....</b>	<b>47</b>
7.1	<i>Bewertung der Umweltauswirkungen (Tabelle vom 09.06.2022).....</i>	<i>47</i>

## 1 Planerfordernis

In angemessenem Umfang Gewerbeflächen für die Entwicklung von Arbeitsstätten vorzusehen, ist ein grundsätzlicher Versorgungsauftrag des Oberzentrums Bayreuth. Zur Deckung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Bayreuth wurde bereits 2009 bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (Gewerbegebiet) in

Oberobsang in die vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen. In Anbetracht der zunehmenden Gewerbeflächenknappheit wird es nun erforderlich, auch dieses bauleitplanerisch eben an dieser Stelle in Oberobsang vorgesehene Flächenpotenzial zu mobilisieren. Dies entspricht auch dem Gebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Konkret soll der Brauereistandort und damit gezielt die Brautradition in Bayreuth erhalten und gestärkt werden. Das Gewerbeflächenpotenzial in Oberobsang soll für die Erweiterung einer Bayreuther Brauerei entwickelt werden, die an ihrem historisch gewachsenen Produktionsstandort über nicht ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten verfügt.

Für die geplante Ansiedlung sind über die gegenständlichen Bauleitplanverfahren zunächst die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Ziel dieser Verfahren sind Bauleitpläne, hinter denen zwar ein konkretes Ansiedlungsvorhaben steht. Es handelt sich aber explizit um eine Angebotsplanung, die mit ihren Darstellungen und Festsetzungen – insb. zu Art und Maß der baulichen Nutzung – per se eine Vielzahl möglicher städtebaulich vertretbarer Vorhabenalternativen vorsieht.

Die Grenzen des Gewerbegebietes und damit die Abstände insbesondere zur Preuschwitzerin und zur Heugasse sowie zum angrenzenden Dorfgebiet Oberobsang und dem Wohngebiet Eichenring stellen das Ergebnis der Abwägung immissions- und naturschutzrechtlicher Aspekte zum einen und einer anforderungsgerechten Gewerbegebietsentwicklung zum anderen dar. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass die das Plangebiet überquerenden Hochspannungsfreileitungen und eingeschränkte Bebaubarkeit im Bereich der Leiterseile eine deutliche Einschränkung für ein geplantes Gewerbegebiet in der Nordost-Südwest-Achse bedeutet und aufgrund dessen moderate Erweiterungen in Richtung Nordwesten und Westen vorgesehen sind, um den bestehenden gewerblichen Flächenbedarfen Rechnung tragen zu können. Zu beachten ist auch, dass das nördlich der B 85 bereits vorhandene Gewerbegebiet (Drossenfelder Straße / Himmelkronstraße), das ebenfalls den städtebaulichen Maßstab

für die gegenständliche Gebietsentwicklung darstellt, sich deutlich näher in Richtung Preuschwitzerin ausdehnt als die vorliegende Planung.

## **2 Plangebiet**

### **2.1 Lage**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Bayreuths (Stadtteil Herzoghöhe) an der Stadtgrenze zur Gemeinde Heinersreuth. Im Nordwesten grenzt der Naturraum der Preuschwitzerin und im Nordosten die Bundesstraße 85 (B 85) an. Die Bereiche nordöstlich und südöstlich des Plangebietes sind gewerblich geprägt (Gewerbegebiete Drossenfelder Straße / Himmelkronstraße). Im Süden und Südwesten befinden sich das Wohngebiet Eichenring und das Dorfgebiet Oberobsang.

### **2.2 Bestand und Topografie**

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um aktuell landwirtschaftlich genutzte bzw. landwirtschaftlich nutzbare Flächen, die in etwa mittig von Freileitungen überspannt sind.

Prägende Gehölzstrukturen sind vor allem im Nordwesten (Naturraum der Preuschwitzerin) und im Süden (Rad-/Fußweg Heugasse) vorhanden. Vereinzelte Bäume und Sträucher befinden sich des Weiteren am Rande des Plangebietes (Übergang zum Dorfgebiet Oberobsang, lockere Baumreihen an der B 85).

Gerade im südlichen Teilbereich des Plangebietes steigt das Gelände mitunter deutlich an (Straßenniveau B 85: ca. 345 m üNN; südwestliche Geltungsbereichsgrenze: ca. 354 m üNN).

### **2.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/21 "Gewerbegebiet Oberobsang" wird im Wesentlichen begrenzt durch

- die B 85 im Nordosten und Osten,
- das Gewerbegebiet Himmelkronstraße, den Rad-/Fußweg Heugasse und das Wohngebiet Eichenring im Süden,
- das Dorfgebiet Oberobsang im Südwesten sowie
- den Naturraum der Preuschwitzerin im Nordwesten.

Er umfasst somit die Flurstücke (TF = Teilfläche)

1549/18 TF, 3638, 3641 TF und 3592 TF

der Gmkg. Bayreuth.

Der Geltungsbereich des parallel durchgeführten Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 35 umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche)

3638 TF, 3641 TF und 3592 TF

der Gmkg. Bayreuth.

## **2.4 Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens hat eine Größe von ca. 8,40 ha.

# **3 Planungsrecht**

## **3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth sieht für das Plangebiet überwiegend „Gewerbegebiet“ sowie in Abgrenzung zum Dorfgebiet Oberobsang und zur B 85 („Hauptverkehrsstraße“, „B – Bundesstraße“) „Grünflächen“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Grünanlage“ vor. Die Preuschwitzerin selbst am Rande des Plangebietes ist als „Wasserfläche“ dargestellt. Bei dem den Flusslauf umgebenden Raum

handelt es sich um „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie teilweise „Vorrangraum für Ausgleichsflächen“. Das Plangebiet kreuzen zwei „oberirdische elektrische Leitungen“ (110 und 20 kV) und eine „Hauptabwasserleitung“. Die Bauverbots-/Baubeschränkungszone und die Ortsdurchfahrts-grenze (OD-Grenze) der B 85 sowie der naturschutzrechtliche Schutzsta-tus der Preuschwitzerin (geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG) wur-den nachrichtlich übernommen.

### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Nur Randbereiche – Teile der B 85 und der Heugasse – liegen in den Gel-tungsbereichen der qualifizierten Bebauungspläne Nr. 8/71, Nr. 2/87 und Nr. 1/01. Für den deutlich überwiegenden Teil des Plangebietes besteht weder ein einfacher noch ein qualifizierter Bebauungsplan. Die Zulässig-keit von Vorhaben richtet sich daher hier aktuell nach den restriktiven Vor-schriften des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

### 3.3 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 5/21 und das zugehörige Flächennut-zungsplan-Änderungsverfahren Nr. 35 werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

#### Bisherige Verfahrensschritte:

**30.06.2021**

#### Stadtratsbeschluss:

Einleitung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**06.08.2021**

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 (2021):  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Öffent-lichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**09.08.2021 bis 17.09.2021**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Einleitung der Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten auf Grundlage der Planentwürfe des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 35 und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/21 je vom 07.06.2021.

### 3.4 Planänderungen im Verfahren

Im ersten Abwägungsergebnis sowie infolge weiterer zwischenzeitlicher Abstimmungen wurden nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, während der Planentwurf des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 35 nicht zu ändern war, am Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 folgende Änderungen erforderlich:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Aktualisierung der Plangrundlage (ALKIS)
- Festsetzung einer Lärmkontingentierung nach DIN 45691 (Gewerbelärm) und passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Verkehrslärm)
- Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,7 (in allen GE-Teilbereichen)
- Lagedifferenzierte Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Oberkante, OK):
  - $GE_1: \leq 14,0 \text{ m}$
  - $GE_{2a}: \leq 14,0 \text{ m}$
  - $GE_{2b}: \leq 28,0 \text{ m}$
  - $GE_4: \leq 10,0 \text{ m}$
  - *im  $GE_3$  ohnehin eingeschränkte Bebaubarkeit wegen Hochspannungsleitung (Schutzabstände, Einhaltung von DIN-Vorschriften, im Übrigen Beschränkung der Höhe baulicher*

*Anlagen auf die Höhe der bestehenden Hochspannungsleitung)*

- Bedingte Zulässigkeit im GE<sub>3</sub> für den Fall sich wesentlich ändernder Rahmenbedingungen bzgl. der Hochspannungsleitungen (z.B. Beseitigung/Verlegung, Erdverkabelung): In diesem Fall gelten für das GE<sub>3</sub> die Maßfestsetzungen des GE<sub>1</sub> (v.a. Höhe baulicher Anlagen) und die Gestaltungsfestsetzungen des GE<sub>4</sub> (v.a. extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung)
- Festsetzung des Bezugspunktes für alle Festsetzungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen: Oberkante der an das Baugebiet angrenzenden Straßenverkehrsfläche (B 85) im Bereich der Haupterschließung des Gewerbegebietes (345 m ü. NN)
- Herausnahme der GFZ-Festsetzung
- Anpassung der Baugrenzen und somit der Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung interner Ausgleichsflächen (A<sub>1-3</sub>) und einer externen Ausgleichsfläche (A<sub>4</sub>, Ökokonto der Stadt Bayreuth)
- Festsetzung intensiver/extensiver Dach- sowie Fassadenbegrünung
- Einfriedungsfestsetzung: Für Kleintiere durchlässige Ausbildung ohne Sockel (Biotopverbund)
- Festsetzung einer differenzierten Erschließung:
  - Haupterschließung über die B 85
  - Nebenerschließungen ausschließlich zur Bewirtschaftung von Landwirtschafts- und Grünflächen an der B 85 (nördlich der Haupterschließung) und an der Himmelkronstraße
  - Nahmobile Erschließung (Rad- und Fußverkehr) über die Heugasse
- Festsetzung des für den Anschlussknoten des Gewerbegebietes auf die B 85 erforderlichen Straßenausbaus (insb. Festsetzung Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie, Darstellung der Straßenmarkierungen)
- Festsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

- Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden (Sicherung des Gehölzbestandes an der Heugasse)
- Erhaltungs- und Pflanzfestsetzungen für Bäume und Sträucher im Bereich der B 85 und der Heugasse
- Anpassung der nachrichtlichen Übernahme der 110-kV-Freileitung Pegnitz - Bayreuth, Ltg. Nr. E7, Mast Nr. 151 – 152-RP-1
- Aufnahme von Hinweisen
- Aufnahme von Gutachten (Artenschutz, Lärm) in die Anlage zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21

## 4 Planungsinhalt

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

Zur Ausdehnung des Gewerbegebietes siehe Kapitel 1.

#### Gewerbegebiet (GE<sub>1-4</sub>)

Im gegliederten Gewerbegebiet richtet sich die Zulässigkeit der Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 8 BauNVO. Die allgemein zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO werden somit Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Zuzulassen sind mit dem Ziel der Entwicklung eines klassischen Gewerbegebietes demzufolge nur Nutzungen, die mit diesem Gebietscharakter vereinbar und diesem Gebietstypus zuträglich sind. Unzulässig sind Vorhaben, die dem Gebietscharakter entgegenstehen.

Dieser Systematik folgend sind die folgenden im Bebauungsplan enthaltenen Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB nur unter bestimmten Bedingungen zu erteilen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie einem Gewerbebetrieb im Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn der Gebietscharakter gewahrt bleibt.
- Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, wenn
  - a) die angebotenen Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zum Hauptzweck einer im Gewerbegebiet befindlichen Betriebsstätte stehen und
  - b) die Größe der dem Verkauf dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

Die mit erheblichen städtebaulichen Störpotenzialen für das Umfeld und das Plangebiet verbundenen Vergnügungsstätten (v.a. stadträumliche Wirkung, negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) werden ausgeschlossen. Mit dem generellen Vergnügungsstättenausschluss werden zudem die Handlungsempfehlungen der 2011 durch den Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption umgesetzt, nach der Vergnügungsstätten in allen Gebietskategorien außerhalb der Bayreuther Innenstadt auszuschließen sind.

Zudem sind gem. dem 2005 beschlossenen und 2018 teilfortgeschriebenen Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) Verkaufsflächen- und Umsatzpotenziale in der Bayreuther Innenstadt zu bündeln. Zum Ausschluss von negativen Auswirkungen auf die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche werden Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher), die nicht unter die o.g. Ausnahmeregelung („Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben“) fallen, ausgeschlossen.

## Europarechtliche Anforderungen

Die fachliche Grundlage und die städtebauliche Begründung für die vor genannten auf den Einzelhandel bezogenen Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen bilden mit dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung von Zentren die Einzelhandelskonzepte der Stadt Bayreuth, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Diese Festsetzungen sind für den Schutz der Ortszentren geeignet, erforderlich und angemessen und erfüllen zugleich die materiellen Anforderungen des Art. 15 Abs. 3 der EU-Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG, DL-RL). Bzgl. der Anwendbarkeit der DL-RL auf nationale Bebauungspläne sei auf das Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 30.01.2018 - C-360/15 - verwiesen („Visser-Urteil“).

## Gewerbe- und Verkehrslärm

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden durch die IBAS Ingenieurgesellschaft schalltechnische Untersuchungen zu Gewerbe- und Verkehrslärm durchgeführt, um auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung möglichen Lärmkonflikten vorzubeugen und gebietsübergreifend die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Insbesondere wird hiermit planungsrechtlich gesichert, dass die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen die Anforderungen der TA Lärm an den maßgebenden nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen eingehalten werden. Um auch bei Wahrung dieses Schutzanspruchs in den Grenzen des städtebaulich Verträglichen eine flexible Nutzbarkeit des neuen Planungsgebietes sicherzustellen, wurden zusätzlich richtungsabhängige Zusatzkontingente bemessen. Das Planungsgebiet befindet sich zudem im unmittelbaren Einwirkungsbereich der B 85. Aus diesem Grund wirken erhöhte Verkehrslärmimmissionen auf das geplante Gewerbegebiet ein. Um gesunde Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen dieses Gebietes zu gewährleisten, wurden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erarbeitet.

In den Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 wurden im Ergebnis eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 (Gliederung in Teilgebiete mit verschieden hohen Emissionskontingenten, darunter mindestens ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen, Differenzierung nach Tag- und Nachtzeit, gebietsbezogene Emissionskontingente  $L_{EK}$ , Zusatzkontingente  $L_{EK, \text{zus}}$  nach Richtungssektoren A-F) sowie passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm (maßgebliche Außenlärmpegel, Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w, \text{ges}}$ ) aufgenommen. Der maßgebliche IBAS-Bericht Nr. 21.12920-b02 vom 30.05.2022 bildet eine gesonderte Anlage zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21.

Hiermit weist der Bebauungsplan Nr. 5/21 gebietsübergreifend nach, dass mögliche Lärmkonflikte bei Einhaltung der vorgenannten Schallschutzfestsetzungen im Planvollzug lösbar sind. Der Nachweis und die Überprüfung der Einhaltung dieser Festsetzungen erfolgt abgeschichtet in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren.

*Exkurs: Gewerbegebietsverträglichkeit und Trennungsgrundsatz*

*Auch wenn das Planungskonzept grundsätzlich schon auf ein konkretes Vorhaben – nämlich eine Brauerei – ausgerichtet ist, handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 um eine Angebotsplanung. So ermöglichen die Festsetzungen auch andere Vorhaben. Z.B. ist auch die Ansiedlung mehrerer Unternehmen, für die wiederum alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/21 gelten, mit anderen Betriebsschwerpunkten und -abläufen nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan setzt den bauleitplanerischen Rahmen und regelt alles städtebaulich Erforderliche. Innerhalb dieser Festsetzungen sind aber auch andere Vorhaben möglich.*

*Entsprechende Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die aufgeworfenen Fragen nach der Gewerbegebietsverträglichkeit der hinter der Bauleitplanung stehenden Ansiedlung einer Brauerei und nach der Einhaltung des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG wurden zum Anlass*

für eine vertiefende Prüfung genommen. Zwar erfolgt die Prüfung der Gewerbegebietsverträglichkeit dem Grunde nach erst in den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren (immissionsschutzrechtliche Genehmigung und/oder Baugenehmigung). Da diese Frage aber insbesondere im Hinblick auf den bauleitplanerischen Trennungsgrundsatz Relevanz für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans hat, haben das Stadtplanungsamt, das Amt für Umweltschutz und das Rechtsamt der Stadt Bayreuth zusammengefasst mit folgendem Ergebnis geprüft:

Gewerbegebietsverträglichkeit:

Einleitend ist zunächst davon auszugehen, dass es sich bei der Brauerei um eine Anlage nach Nr. 7.27.2 Anlage 1 der 4. BImSchV handelt. Der Genehmigungsschwellenwert liegt hier bei 200 hl/d oder mehr im Vierteljahresdurchschnitt. Es ist jedoch unerheblich, wie weit die geplante Produktionskapazität über dem Genehmigungsschwellenwert liegt, solange der nächsthöhere Schwellenwert (in diesem Fall 3 000 hl/d) nicht überschritten wird. Es kann grundsätzlich angenommen werden, dass eine nach der 4. BImSchV immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage aufgrund ihres hohen Störungsgrades i. d. R., aber nicht ausschließlich, in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO unterzubringen wäre (sog. „Typenlehre“, vgl. etwa BVerwG NJW 1975, 460). Allerdings darf diese „Typenlehre“ ausweislich § 15 Abs. 3 BauNVO nicht das alleinige Kriterium der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sein. Daraus wird geschlossen, dass ein konkretes Vorhaben trotz der Einordnung als erheblich störende Anlage nach der 4. BImSchV gewerbegebietsverträglich sein kann, wenn es so atypisch ist, dass es einen geringeren Störungsgrad aufweist als andere Anlagen desselben Typs. Dies ist der Fall, wenn das Emissionsverhalten des konkreten Vorhabens mit der Eigenart des Gewerbegebietes vereinbar gemacht wird (vgl. BVerwG NVwZ 1993, 987 f.; Pützenbacher, in Bönker/Bischopink (Hrsg.), Baunutzungsverordnung, 2. Auflage 2018, BauNVO § 8 Rn. 65-67). Diese Auffassung hat sich auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung durchgesetzt (vgl. nur OVG Münster, Beschl. v. 07.01.2021 – 8 B 548/20; VGH München, Beschl. v. 22.05.2019 – 22 CS 18.2247; OVG Lüneburg, Beschl. v. 01.09.2014 – 12 LA 255/13). Dabei ist zu berücksichtigen, dass es bei den Maßnahmen, die zur Atypik der konkreten führen sollen, um eine „architektonische

Selbsthilfe“ (Henkel, in BeckOK BauNVO, 27. Edition 2021, § 15 Rn. 61), also um Konfigurationen der Anlage selbst handeln muss.

Im vorliegenden Fall wird durch die rechtsverbindlichen Festsetzungen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Maßnahmen/Einschränkungen, insb. Lärmkontingentierung nach DIN 45691, abgestuftes Konzept zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche, Ausgleichsfläche  $A_3$  im Pufferbereich zwischen vorhandenem Wohn-/Dorfgebiet und geplantem Gewerbegebiet) ein „atypisch gemindertes Störpotenzial“ (atypische Betriebskonzeption, Vermeidung der „an sich“ typischen Störungen) gewährleistet. Zudem wurde bereits während der Planaufstellung im Vorgriff auf ein späteres Genehmigungsverfahren nach § 4 BImSchG und auf Grundlage der emissionstechnischen Daten des hinter der Planung stehenden Betriebes eine Bewertung der Geruchs- Zusatzbelastung der Anlage im geplanten Betrieb vorgenommen (GfBU-Consult Gesellschaft für Umwelt- und Managementberatung mbH, Hoppegarten). Im Ergebnis der Geruchsimmissionsprognose hat sich gezeigt, dass die Zusatzbelastung durch die Anlage im Beurteilungsgebiet  $< 0,02$  relative Häufigkeit der Geruchsstunden im Jahr im Wohngebiet sowie  $< 0,04$  relative Häufigkeit der Geruchsstunden im Jahr im Gewerbegebiet beträgt. Da die Irrelevanzgrenze stellenweise überschritten wurde, wurde die Gesamtbelastung ermittelt. Hierzu wurden Vorbelastungsdaten ermittelt und Emissionen konservativ abgeschätzt. Es ergab sich eine Gesamtbelastung im Beurteilungsgebiet von  $< 0,14$  relative Häufigkeit der Geruchsstunden im Jahr auf allen betroffenen Beurteilungsflächen. Bereits während der Bauleitplanverfahren wird somit der Nachweis erbracht, dass bei ordnungsgemäßem Betrieb der Anlage unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten Bedingungen zum Bearbeitungszeitraum davon auszugehen ist, dass die von der Anlage ausgehenden Geruchsemissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorrufen können und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoff- und Geruchsemissionen dieser Anlage getroffen ist.

Trennungsgebot:

Gem. § 50 S. 1 BImSchG sind unverträgliche Nutzungen möglichst voneinander zu trennen. In Bezug auf diesen Trennungsgrundsatz kann auch

bei räumlichen Planungen in anderen Bundesländern der Abstandserlass NRW i. S. e. sachverständigen Richtlinie zumindest inhaltlich herangezogen werden. Für Anlagen nach Nr. 7.27.2 der 4. BImSchV wird im Anhang 1 des Abstandserlasses ein Abstand von 200 m zum nächstgelegenen reinen Wohngebiet gefordert. Diese geforderten 200 m Abstand zur nächsten Wohnbebauung sind im vorliegenden Fall nicht zu erreichen. Damit war mit den vorliegenden Einzelfallgutachten nachzuweisen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen und Bewohner der nächstgelegenen Wohn- und Dorf-/Mischgebiete trotzdem vermieden oder kompensiert werden. Diese Einzelfallbetrachtung sieht auch der Abstandserlass NRW ausdrücklich vor. Da die zukünftige Nutzung der ausgewiesenen Gewerbefläche bereits bekannt ist, können auch die Maßnahmen zur Reduzierung der Störwirkung gezielt auf die Betriebsabläufe und die Belange der Anwohnerschaft zugeschnitten werden. Auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie ggf. unter Voraussetzung weiterer Schutzmaßnahmen im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kann die Genehmigungsfähigkeit auch bei Unterschreitung der empfohlenen Abstände hergestellt werden.

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

Die Höchstmaße für bauliche Anlagen orientieren sich zwar an den Werten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete. Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) werden aber mit dem Ziel der Eingriffsminimierung (insb. Schutzgut Boden und Fläche) im konkreten Fall entsprechend reduziert:

	<b>Orientierungswert nach BauNVO</b>	<b>Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21</b>
<b>GRZ</b>	0,8	0,7
<b>BMZ</b>	10,0	6,0

Die Verringerung der GRZ vom Orientierungswert 0,8 auf die Festsetzung 0,7 in allen Teilgebieten des Gewerbegebietes (GE<sub>1-4</sub>) entspricht bei einer Gesamtgröße des Gewerbegebietes von rund 55 114 m<sup>2</sup> einer absoluten Reduzierung der baulichen und damit versiegelten Flächeninanspruchnahme um ca. 5 500 m<sup>2</sup>. Die aus der festgesetzten BMZ 6,0 resultierende Baumasse (330 684 m<sup>3</sup>) umfasst rund 220 456 m<sup>3</sup> weniger als die nach dem BauNVO-Orientierungswert 10,0 mögliche Baumasse (551 140 m<sup>3</sup>). Die festgesetzten Höchstmaße sind auch nach Reduzierung weiterhin als städtebaulich vertretbar und gewerbegebietstypisch zu beurteilen.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden Oberkanten (OK) baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die Bebaubarkeit des gesamten Gewerbegebietes ist auf die Haupteerschließung an der B 85 ausgerichtet. Festzustellen ist zunächst, dass es sich hierbei bereits vor der Planung um einen anthropogen überformten Raum (Bundesstraße, Hochspannungsleitungen, Gewerbegebiet nördlich der B 85, landwirtschaftliche Nutzung) handelt. Dementsprechend sind auch nur hier im Bereich der Haupteerschließung die höchsten Gebäudehöhen zulässig (GE<sub>2b</sub>: 28,0 m). Alle weiteren baulichen Anlagen sind – insbesondere zu den sensibleren Stadt- und Landschaftsräumen hin abgestuft – deutlich niedriger auszubilden (GE<sub>1, 2a</sub>: 14,0 m, GE<sub>4</sub>: 10,0 m). Der Bezugspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist die Oberkante der B 85 im Bereich der Haupteerschließung, die in diesem Bereich auf einer absoluten Höhe von 345 m ü. NN liegt. Hieraus ergeben sich absolute Höhen der baulichen Anlagen von 355 m ü. NN (GE<sub>4</sub>) bis 373 m ü. NN (GE<sub>2b</sub>). Im an das Wohngebiet Eichenring angrenzenden Bereich des GE<sub>1</sub> (Baugrenze) wären bauliche Anlagen mit bis zu 359 m ü. NN absoluter Höhe möglich. Berücksichtigt man dazu noch das von der Haupteerschließung an der B 85 in südlicher Richtung um knapp 7,0 m ansteigende Gelände, in das sich die Bebauung des Gewerbegebietes Oberobsang eingraben muss, treten die baulichen Anlagen im Übergang zum angrenzenden Wohn- und Dorfgebiet nur noch mit maßvollen 7,0 m in Erscheinung. Durch diese rechtlich verbindlich geregelte, landschaftsangepasste Höhenstaffelung können eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes und auch negative

städtebauliche Auswirkungen auf die südlich angrenzenden Gebiete ausgeschlossen werden. Zur Begrünung der Dachflächen siehe Kapitel 4.4.

Die maximal zulässigen OK der baulichen Anlagen können nur durch in Fläche, Höhe, Anzahl und Lage der maßgeblichen Dachfläche untergeordnete Dachaufbauten (z.B. technische Aufbauten, Schornsteine, Kamine, Be-/Entlüftungsanlagen, Anlagen für Solarenergie (v.a. Photovoltaikpanels zur Strom- oder Kollektoren zur Heißwassererzeugung), Absturzsicherungen, Überdachungen von Lichthöfen, Aufzuganlagen) überschritten werden. Bei immissionsschutzrechtlich relevanten Anlagen, wie z.B. Kaminen, beschränkt sich die Höhe auf das immissionsschutzrechtlich erforderliche Maß.

Mit den Festsetzungen zur Grundfläche (bauliches Maß in der Fläche) und zur Oberkante (bauliches Maß in der Höhe) sowie zur Baumasse wird die städtebauliche Ordnung abschließend gesteuert. Weitere Festsetzungen – z.B. Geschossflächenzahl (GFZ) – sind nicht erforderlich.

Im GE<sub>3</sub> richtet sich die höhenmäßige Bebaubarkeit – bei Einhaltung einer GRZ von 0,7 – im Wesentlichen nach entsprechenden DIN-Vorschriften für bauliche Anlagen im Bereich von Hochspannungsleitungen (DIN EN 50341-1 und DIN-VDE 0105-100, siehe Kapitel 4.10). Diese DIN-Vorschriften (technischen Regelwerke), die im Stadtplanungsamt eingesehen werden können, regeln allerdings die Bebaubarkeit im Bereich der Hochspannungsleitungen nicht abschließend und ein Rückgriff nur auf die DIN-Vorschriften ist daher zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung nicht geeignet. Beispielsweise könnten ansonsten auch bauliche Anlagen umgesetzt werden, die den erforderlichen Abstand zu den Leiterseilen einhalten, aber ansonsten in der Höhe nicht eingeschränkt werden. Um dies zu vermeiden, wird darüber hinaus die Höhe der baulichen Anlagen im GE<sub>3</sub> auf die eindeutig ermittelbare durchschnittliche Höhe des nächstgelegenen Leiterseils beschränkt.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 durch Baugrenzen definiert. Das vorliegende Baugrenzenkonzept und das daraus resultierende Baufenster stellt das gerechte Abwägungsergebnis der Forderung nach größeren Abständen zur Preuschwitzerin im Norden, zum Dorfgebiet Oberobsang im Südwesten, zur Heugasse und zum Wohngebiet Eichenring im Süden zum einen und dem höhergewichteten öffentlichen Interesse an einer entsprechend anforderungsgerechten Gewerbegebietsentwicklung zum anderen dar (siehe Kapitel 1).

Bei der Festsetzung der Baugrenze entlang der B 85 wurden insbesondere die nachrichtlich übernommenen Bauverbots- (20 m) und Baubeschränkungszone (40 m) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 FStrG) sowie die angestrebte Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze (siehe Kapitel 4.6) berücksichtigt.

§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, nach dem ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann, gilt als Anordnung der BauNVO - unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung – quasigesetzlich und unmittelbar.

Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen findet Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung Anwendung.

Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) sind bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der nachrichtlichen Übernahmen sowohl innerhalb der Baugrenze als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, also innerhalb des Baulandes des Gewerbegebietes zulässig. Hierbei wurde insbesondere berücksichtigt, dass alleine für eine Erschließung der Baugrundstücke zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche überquert werden muss. Zur Klarstellung: Eine maßlose Versiegelung ist

mit dieser Festsetzung nicht verbunden. Zu- und Abfahrten sind GRZ-relevant und daher voll auf die GRZ von 0,7 (siehe Kapitel 4.2) anzurechnen.

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

Zulässig sind Flachdächer (FD) sowie flach geneigte (Dachneigung  $\leq 15^\circ$ ) Satteldächer (SD) oder Pultdächer (PD). Unabhängig davon, dass es sich hierbei um bei Gewerbebetrieben übliche Dachformen handelt, ist diese Ausprägung im Hinblick auf die vorhandenen Strukturen städtebaulich vertretbar.

Insbesondere zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind die Dachflächen im GE<sub>1</sub> und GE<sub>2a</sub> mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Diese Festsetzung korrespondiert auch mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Anforderlichkeit, dass sich die baulichen Anlagen zu den angrenzenden Gebieten hin in das bestehende Gelände eingraben müssen (siehe Kapitel 4.2). Im GE<sub>4</sub>, das aufgrund des zur Preuschwitzerin hin abfallenden Geländes tiefer als die anderen Baugebiete liegt und in dem daher ein Eingraben städtebaulich nicht vertretbar ist, sind ebenfalls zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes die Dachflächen extensiv und zusätzlich die Fassaden zu begrünen. Hierdurch wird die Wirkung der baulichen Anlagen zum bzw. auf den Landschaftsraum aus Richtung Westen/Nordwesten verringert. Im GE<sub>2b</sub> ist eine Begrünungsverpflichtung städtebaulich nicht begründet, da es sich hierbei um einen besonders anthropogen überformten Bereich im Plangebiet handelt (siehe Kapitel 4.2). Ergänzend hierzu ist auch im GE<sub>3</sub> eine kategorische Begrünungspflicht nicht festzusetzen, da hier aufgrund der Lage unter bzw. der Nähe zu Hochspannungsleitungen besondere Anforderungen die Materialien der angrenzenden baulichen Anlagen zu stellen sind. Auf die Einhaltung der entsprechenden DIN-Vorschriften (DIN EN 50341-1 und DIN-VDE 0105-100, siehe Kapitel 4.2 und 4.10) wird hingewiesen.

Über einen flankierenden städtebaulichen Vertrag wird die Vorhabenträgerin zudem verbindlich u.a. dazu verpflichtet, auf allen Dachflächen mit Ausnahme der Bereiche für technische Aufbauten und der Dachflächen, die bereits extensiv oder intensiv begrünt werden, Photovoltaikpanels zur Strom- oder Kollektoren zur Heißwassererzeugung zu installieren und zu betreiben.

Einfriedungen sind zur Wahrung eines Biotopverbundes für Kleintiere durchlässig ohne Sockel auszubilden.

#### **4.5 Bedingte Zulässigkeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Zur Bebaubarkeit der Flächen im Bereich der Hochspannungsleitungen (GE<sub>3</sub>) siehe Kapitel 4.2. Hierbei handelt es sich um Regelungen, die das tatsächliche Vorhandensein der entsprechenden Hochspannungsleitungen bzw. die Gültigkeit der einschlägigen DIN-Vorschriften voraussetzen. Im Falle einer wesentlichen Änderung der Hochspannungsleitungen könnte im Hinblick auf die Bebaubarkeit im GE<sub>3</sub> eine Regelungslücke entstehen, zu deren Ausschluss es einer weiteren bauleitplanerischen Regelung bedarf: Bei einer wesentlichen Änderung der Leitungsführung (z.B. Beseitigung/Verlegung von Hochspannungsleitungen, Erdverkabelung) sowie bei einer wesentlichen Änderung oder einem Wegfall von die Bebauung im Bereich der Hochspannungsleitungen regelnden DIN-Vorschriften gelten für das GE<sub>3</sub> die Maßfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO) des GE<sub>1</sub> und die Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO) des GE<sub>4</sub>. Hiermit bleibt unter Bezugnahme GE<sub>1</sub> und GE<sub>4</sub> auf die nördlich und südlich unmittelbar angrenzenden Baugebiete die städtebauliche Ordnung gewahrt.

#### **4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Bei den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien und Verkehrsbegleitgrünflächen handelt es sich in erster Linie um bestehende und funktionale Verkehrsanlagen der B 85, die somit zu erhalten sind.

Im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanverfahren wurden durch die R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, Verkehrsuntersuchungen durchgeführt. Der zukünftige Kfz-Neuverkehr wurde ermittelt und auf das bestehende Straßennetz umgelegt. Die verkehrlichen Auswirkungen – insbesondere im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte – wurden berechnet. Während der verkehrlichen Spitzenstunden ist kaum Neuverkehr und damit keine nennenswerte Verschlechterung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte zu erwarten. Der neue Anschlussknoten des gegenständlichen Gewerbegebietes an der B 85 kann im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit vorfahrtgeregelt betrieben werden. In der B 85 Süd ist ein Linksabbiegestreifen erforderlich. Für den neuen Anschlussknoten wurde ein Entwurf erstellt und mit dem Staatlichen Bauamt, dem Tiefbauamt und dem Straßenverkehrsamt abgestimmt. Durch die Gestaltung des Knotenpunkts als Ortseinfahrt sollen angemessene Geschwindigkeiten und eine städtebauliche Aufwertung erreicht werden. Damit der Knotenpunkt auch straßenverkehrsrechtlich im Innerortsbereich liegt, soll die Ortstafel nach Norden verschoben werden. Parallel hierzu soll auch die baurechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) auf der B 85 in Richtung Heinersreuth verlegt werden, sodass zukünftig der Straßenabschnitt ab dem bzw. einschließlich des neuen Anschlussknotens des Gewerbegebietes Oberobsang bis zum Knotenpunkt B 85 / Himmelkronstraße / Kulmbacher Straße Teil der baurechtlichen Ortsdurchfahrt wird. Hier fanden ebenfalls bereits intensive Abstimmungen mit der Regierung von Oberfranken – Sachgebiet 31 –, dem Staatlichen Bauamt, dem Tiefbauamt und dem Stadtplanungsamt statt. Die verschiedenen Teile einer Ortsdurchfahrt und die damit verbundenen Regelungen und Bestimmungen sind in der Ortsdurchfahrtsrichtlinie (ODR) sowie für die Bundesstraßen im Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geregelt. Es konnte zwar eine Verschiebung der OD-Grenze noch nicht erfolgen, da die Festsetzung der baurechtlichen Ortsdurchfahrt nur nach den tatsächlich vorhandenen Verhältnissen – also der tatsächlich vorhandenen Bebauung und der tatsächlich vorhandenen rechtlich gesicherten Erschließung – möglich ist und eben nicht im Vorgriff auf eine bauliche Entwicklung festgesetzt bzw. geändert werden kann. Es wurde aber die Neufestsetzung

der baurechtlichen Ortsdurchfahrtgrenzen bereits in Aussicht gestellt, sobald der Bebauungsplan Nr. 5/21 in Kraft getreten ist, die bauliche Entwicklung begonnen wurde und die Erschließung abgeschlossen ist. Bei der dem Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 zugrundeliegenden Verkehrs-, Erschließungs- und Straßenplanung konnte folglich von einer Lage der neuen Erschließung an der B 85

- straßenverkehrsrechtlich im Innerortsbereich und
- baurechtlich innerhalb der Ortsdurchfahrt

ausgegangen werden.

Die Haupteerschließung erfolgt vollständig über die B 85 und somit abgewandt und mit größerer Distanz zum Wohngebiet Eichenring und zum Dorfgebiet Oberobsang. Nur untergeordneter Rad- und Fußverkehr sowie Bewirtschaftungsverkehr für die angrenzenden Landwirtschafts- und Grünflächen kann über den Bereich Himmelkronstraße/Heugasse geführt werden. Das durch das Vorhaben generierte Verkehrsaufkommen wurde in den im Rahmen der gegenständlichen Verfahren erstellten Gutachten berücksichtigt.

Zur Optimierung der nahmobilen Anbindung des Gewerbestandes ist eine zusätzliche Erschließung für Radfahrende und zu Fuß Gehende direkt aus der sog. Heugasse (Kreuzungsbereich B 85, Himmelkronstraße) vorzusehen.

#### **4.7 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m 16c BauGB)**

Die Menge des einzuleitenden Oberflächenwassers in den städtischen Kanal ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. durch ohnehin verpflichtende Dachbegrünung) sind auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die festgesetzte Begrenzung der Einleitungsmenge ist eine rechnerische Grundlage für den General-

entwässerungsplan der Stadt Bayreuth. Zur Klarstellung: Diese Festsetzung bezieht sich aus städtebaulichen Gründen v.a. auf die Vermeidung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 16c BauGB).

Es ist das grundsätzliche Ziel sowohl des Wasserhaushaltsgesetzes als auch der Stadt Bayreuth, Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten sowie Versiegelung zu minimieren. Grenzen setzen diesem Ziel grundsätzlich die konkrete Beschaffenheit der Böden und die örtlichen Verhältnisse (z. B. Versickerungsfähigkeit). Die Prüfung der konkreten Entwässerung erfolgt im Rahmen der nachgeschalteten Entwässerungsgenehmigung. Im vorliegenden Fall wurden bereits im Vorgriff auf das Genehmigungsverfahren Versickerungsversuche durchgeführt, um von bodenmechanischer Seite Erkenntnisse zur Versickerungsfähigkeiten des Untergrundes im Plangebiet zu gewinnen. Die Ing.-Büro Dr. Ruppert und Felder GmbH kommt mit Gutachten vom 08.10.2021 zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Böden mit einem mittleren Durchlässigkeitskoeffizienten nach den Festlegungen des Arbeitsblatts DWA-A 138 für eine fachgerechte Versickerung knapp geeignet sind. Zu beachten ist aber, dass die vorgenommenen Aufschlüsse eine stichpunktartige Untersuchung darstellen, Schichtinhomogenitäten und wechselnde Untergrundverhältnisse auch kleinräumig nicht ausgeschlossen werden können und somit auch nicht zweifelsfrei von einer flächendeckenden (knappen) Versickerungsfähigkeit der Böden ausgegangen werden kann. Sowohl das Wasserwirtschaftsamt Hof als auch das Tiefbauamt und der Stadtbauhof der Stadt Bayreuth bestätigen, dass die Erschließung hinsichtlich der Abwasserentsorgung gesichert ist bzw. gesichert werden kann. Mit zu stellendem Entwässerungsantrag für das geplante Bauvorhaben muss ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorgelegt werden. Mit diesen Berechnungen wird sichergestellt, dass bei Starkregenereignissen anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück schadensfrei einstauen kann. Gegebenenfalls muss durch den Bau von Mulden oder der Absenkung eines Geländebereichs zusätzliches Einstauvolumen geschaffen werden. Ein oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser auf

angrenzende Grundstücke ist nicht zulässig. Über eine mögliche Einleitung von Regenwasser in die Preuschwitzerin ist im Rahmen eines nachgeschalteten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu entscheiden.

Im vorliegenden Fall verpflichtet sich die Vorhabenträgerin trotzdem über einen flankierenden städtebaulichen Vertrag dazu, überschüssiges Niederschlagswasser – z.B. aus Starkregenereignissen – einer oberflächennahen Versickerung zuzuführen und/oder geregelt in die Vorflut „Preuschwitzerin“ einzuleiten. Die Einleitung in die Vorflut bestimmt sich nach den Maßgaben des Wasserwirtschaftsamtes Hof. Das auf eigenem Grund auf befestigten Flächen sowie Gründächern anfallende Niederschlagswasser ist vertraglich verpflichtend für Bewässerungszwecke der Außenanlagen zu sammeln und zu nutzen, um eine Trinkwassernutzung für Bewässerungszwecke auf ein Minimum zu reduzieren.

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

Zum Ausschluss der Erfüllung eines natur- oder artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes sind die folgenden Vermeidungs- (V) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF<sup>1</sup>) durchzuführen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen sind dem Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP-Bericht) des Büros OPUS, Bayreuth, von April 2022, der eine Anlage zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 bildet, zu entnehmen.

##### Vermeidungsmaßnahmen

- 1 V Umweltschonendes Baukonzept / Umweltbaubegleitung
  - Kontrolle der Umsetzung der Vermeidungs- und der CEF-Maßnahmen

---

<sup>1</sup> continuous ecological functionality-measures

- Kontrolle des im Zuge der Baufeldfreimachung abgeschobenen Baufeldes: es darf während der Bauzeit nicht ungenutzt brachliegen, da dann Bodenbrüter brüten könnten
- 2 V Zeitliche Vorgaben zur Baufeldfreimachung
  - Baufeldräumung auf Wiesenflächen außerhalb der Hauptbrutzeiten der bodenbrütenden Vogelarten (Baumpieper, Goldammer, Rebhuhn), also zwischen Anfang August und Mitte April
- 3 V Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
  - Maßnahmen in Anlehnung an den aktuellen Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LFU 2019) zum Thema „Vogelschlag an Glasflächen“, z.B.:
    - Abstimmung der Freiflächengestaltung (Pflanzungen) mit den Belangen des Vogel-Artenschutzes
    - Verminderung von Durchsichten und Spiegelungen durch fachlich geeignete Maßnahmen
    - Mahd der Wiesen um das Gebäude im Spätsommer
    - Turnus der Fensterreinigung reduzierenErforderliche Maßnahmen sind zwischen den Architekten, einem Fachbüro sowie dem Umweltamt im Vorfeld abzustimmen
- 4 V Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept
  - Für lichtempfindliche Fledermausarten sind folgende Maßnahmen erforderlich:
    - die Beleuchtungsintensität auf das funktional notwendige Maß begrenzen
    - Leuchtmittel einsetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist
    - Verwendung von besonders insektenschonenden Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) mit möglichst niedriger Lichtpunkthöhe
    - Leuchten-Konstruktionen und Standorte wählen, die die zu beleuchtende Fläche anstrahlen und nicht die umgebende Umwelt

- Unnötige Lichtemissionen wie die direkte Abstrahlung in den Nachthimmel durch zielgenau ausgerichtete und abgeschirmte Leuchten vermeiden; ggf. Installation von Bewegungsmeldern

### CEF-Maßnahmen

#### – 3.1 ACEF Ausgleichsflächen für das Rebhuhn

Der Verlust von Wiesenflächen, die für die Anlage von Bodennestern des Rebhuhns geeignet sind, muss in einem geeigneten räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden. Zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen können zum derzeitigen Planungsstand noch keine genauen Angaben gemacht werden. Es gibt die Möglichkeit, Ausgleichsflächen am Rand der Planungsfläche zu schaffen oder Flächen aus dem Ökokonto anzufragen. Zu gegebenem Zeitpunkt müssen Größe und Lage, Bereitstellung und Gestaltung von Ausgleichsflächen eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

#### – 3.2 ACEF Stärkung von Auebereichen

In anderen Teilen Bayreuths müssen in Absprache mit dem Umweltamt Bayreuth Auenbereiche gestärkt werden, um dem Pirol stabile Lebensgrundlagen mit ausreichend ungestörten Brutplätzen zu erhalten.

Die Durchführung der vorgenannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durch die Vorhabenträgerin ist über einen flankierenden städtebaulichen Vertrag verpflichtend geregelt.

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist im GE<sub>1, 2a, ab, 3, 4</sub> ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Auswahl der Baumarten hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz der Stadt Bayreuth) zu erfolgen. Bestehende und erhaltene Bäume können auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth findet grundsätzlich Anwendung.

Unbeschadet der höchstzulässigen baulichen Verdichtung im Gewerbegebiet (siehe Kapitel 4.2) sind zur Wahrung einer Mindestausstattung an Grünflächen im gesamten Plangebiet mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu unterhalten.

An der B 85 ist die rudimentär bestehende Baumreihe mit dem Ziel der städtebaulich deutlicheren Ausprägung als Baumallee mit Baumpflanzungen zu vervollständigen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher an der B 85 sind zu erhalten.

Die Biotop-Teilfläche BT-0072-008 „Gehölzstrukturen in der ‚Flur‘ und auf der ‚Höhe“ (naturnahe Hecken) an der Südseite des Gewerbegebietes wurde in den Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 aufgenommen und der Geltungsbereich zu diesem Zweck nach Süden und Südwesten erweitert. Zwar wird diese Biotop-Teilfläche bereits über den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/01 "Oberobsang/Himmelkronstr." (Inkrafttreten: 06.09.2002) als "zu erhaltender seitlicher Heckenbewuchs" des Rad- und Fußwegs Heugasse planungsrechtlich gesichert. Die Aufnahme in den Bebauungsplangeltungsbereich dient zum einen dem besseren Planverständnis. Zum anderen wird hiermit der planerische Wille, diese naturnahen Hecken zu erhalten, nochmals verstärkt. Zum Schutz des Biotops BT-0072-008 wird zudem die im o.g. Bebauungsplan Nr. 1/01 enthaltene Erschließungsfestsetzung (Fortführung der Himmelkronstraße mit einer Breite von 6,50 m sowie einem begleitenden Rad- und Fußweg mit 3,00 m Breite in das Gewerbegebiet Oberobsang) zurückgenommen. Hier soll – wie bereits im Bestand – eine Nebenerschließung ausschließlich zur Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschafts- und Grünflächen zulässig bleiben (siehe Kapitel 4.6).

#### **4.9 Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Bebauung im GE<sub>1-4</sub> stellt einen neuen 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 Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage 2003) erstellt.

### Einstufung vor Bebauung

Die Eingriffsfläche lässt sich in zwei Teilbereiche unterschiedlicher Prägung differenzieren:

- GE<sub>1</sub>, GE<sub>2a</sub>, GE<sub>2b</sub>, GE<sub>3</sub>, GE<sub>4</sub>-Süd:  
Wiese, kein Baumbestand, anthropogene Nutzung (Freizeit), Hochspannungsleitungen, Mahd, Abwasserschiene
- GE<sub>4</sub>-Nord:  
Acker, vereinzelter Baumbestand am Rand, Abwasserschiene

Demnach handelt es sich nach dem Leitfaden bei beiden Teilbereichen um die Kategorie I (oberer Wert), Gebiete geringer Bedeutung.

### Einstufung entsprechend Planung

Mit einer geplanten GRZ von 0,7 ( $GRZ > 0,35$ ) ist der Eingriff dem Typ A zuzuordnen.

### Kompensationsfaktor und Ausgleichsbedarf

Der einschlägige Leitfaden sieht für eine Eingriffseinstufung des Typs A in Gebieten der Kategorie I einen allgemeinen Wertebereich von 0,3 bis 0,6 vor.

Das Plangebiet ist im Bestand zwar unterschiedlich ausgebildet (s.o.). Nach dem Leitfaden sind aber alle Bereiche mit der gleichen Wertigkeit zu beurteilen. Infolge des geplanten Versiegelungsgrades (Typ A) wurde daher aus dem einschlägigen Wertebereich (0,3 bis 0,6) ein für den gesamten Eingriff (GE<sub>1-4</sub>) einheitlicher Kompensationsfaktor von 0,4 ermittelt.

Hierbei fanden insbesondere die folgenden Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung:

- GRZ-Orientierungswert für GE nach § 17 BauNVO 2021: 0,8; reduzierte Festsetzung im Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21: 0,7 ( $\approx 5\,500\text{ m}^2$  vermiedene Grundfläche)
- Dachbegrünung: GE<sub>1, 2a</sub> intensiv; GE<sub>4</sub> extensiv + Fassadenbegrünung; *vertragliche Pflicht zur Nutzung Solarenergie*
- Niederschlagswasserrückhaltung vorrangig oberirdisch; *vertragliche Pflicht zur Niederschlagswassernutzung (Bewässerungszwecke) und –versickerung/-einleitung (Vorflut Preuschwitzerin)*
- Grünordnerische Mindestausstattung (Baumpflanzungen, 10 % als Grünfläche)
- Baumpflanzung und -erhalt an der B 85
- Rücknahme der die Baumreihe an der Heugasse auf einer Breite von knapp 13 m durchbrechenden Straßenerschließung in Verlängerung der Himmelkronstraße (Festsetzung aus Bebauungsplan Nr. 1/01)
- Erhalt der kompletten Baumreihe an der Heugasse von der Einmündung Eichenring bis zur Kreuzung B 85 / Kulmbacher Straße / Himmelkronstraße

Bei einer gesamten Eingriffsfläche (GE<sub>1-4</sub>) von ca. 55 114 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 22 046 m<sup>2</sup>.

#### Ausgleich

Dem Eingriff werden interne Ausgleichsflächen vor Ort und eine externe Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Stadt Bayreuth zugeordnet:

EINGRIFF		AUSGLEICH	
Eingriff (E)	Gebiet lt. B-Plan Nr. 5/21	Zugeordneter Ausgleich (A)	Fl.Nr. Gmkg. (TF = Teilfläche)
E	GE <sub>1, 2a, 2b, 3, 4</sub>	A <sub>1</sub> (intern) 9 830 m <sup>2</sup>	3638 TF Gmkg. Bayreuth
		A <sub>2</sub> (intern) 3 374 m <sup>2</sup>	3638 TF und 3641 TF Gmkg. Bayreuth
		A <sub>3</sub> (intern) 3 011 m <sup>2</sup>	3592 TF Gmkg. Bayreuth
		A <sub>4</sub> (extern) 5 831 m <sup>2</sup> Teilfläche aus der Ausgleichsfläche (AF) 21 „Tappertau süd- östlich Thiergarten“ des Ökokontos der Stadt Bayreuth	156 TF, 163 TF und 164 TF Gmkg. Thiergarten

Der Eingriff wird deutlich überwiegend (16 215 m<sup>2</sup>) im Plangebiet und damit am Ort des Eingriffs ausgeglichen.

### Bilanz

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

Ausgleichsflächen $\Sigma$		Ausgleichsflächenbedarf $\Sigma$
22 046 m <sup>2</sup>	≥	22 046 m <sup>2</sup>

### Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklungsziele)

In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Bayreuth wurden jeweils die folgenden Entwicklungsziele definiert, mit denen eine tatsächliche ökologische Aufwertung der maßgeblichen Flächen gegenüber dem Ausgangszustand erreicht wird:

- A<sub>1</sub> (intern):
  - Herstellung eines naturnahen Lebensraumes östlich des vorhandenen Gehölzsaums der Preuschwitzerin
  - Oberboden der Ackerfläche abschieben, dieses Bodenmaterial für die Anlage erforderlicher Böschungen verwenden
  - Erweiterung des vorhandenen Gehölzsaums der Preuschwitzerin mit heimischen Straucharten, angrenzend Herstellung eines wärmeliebenden krautigen Saums mit großer Vielfalt an Pflanzen und Tieren
  - Die Gehölze im südlichen Teil der Ausgleichsfläche A<sub>1</sub> im Übergangsbereich des Flurstücks Nr. 3638 zu Flurstück Nr. 3626 und Flurstück Nr. 3641 sind zu erhalten
- A<sub>2</sub> (intern):
  - Herstellung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlands
  - Anfangs mehrmalige Mahd, später maximal zweimalige Mahd pro Jahr
  - Einbringung regionalen Saatguts in den vorhandenen Pflanzenbestand
- A<sub>3</sub> (intern):
  - Herstellung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlands

- Anfangs mehrmalige Mahd, später maximal zweimalige Mahd pro Jahr
  - Einbringung regionalen Saatguts in den vorhandenen Pflanzenbestand
- A<sub>4</sub> (extern):
- Herstellung eines artenreichen extensiv genutzten Grünlands

In einem flankierenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die durch den Bebauungsplan Nr. 5/21 begründeten und erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Dazu führt sie die vorgenannten Maßnahmen (A<sub>1-3</sub>) durch und löst die Kosten für den externen Ausgleich (A<sub>4</sub>, Ökokonto der Stadt Bayreuth) ab.

#### **4.10 Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtlich übernommen wurden folgende Inhalte anderer Rechtsgrundlagen, die unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung der Stadt Bayreuth gelten, aber auf die Vorhaben im Geltungsbereich wirken bzw. für die Umsetzung relevant sind:

- Ortsdurchfahrtgrenze auf der B 85 (OD-Grenze)
- Bauverbots- (20 m) und Baubeschränkungszone (40 m) der B 85
- Leitungsschutzzone (25 m) und Baubeschränkung (DIN-Vorschriften) im Bereich der Hochspannungsleitungen
- Bestehende Abwasserschiene

#### **4.11 Hinweise**

Die im Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weisen auf Folgendes hin:

- Gegenüber den Baulastträgern der B 85 und der Ortsstraßen können keine Ansprüche Lärm und sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
- Hinsichtlich der bodendenkmalpflegerischen Belange wird auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.
- Sollte bei Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, sind ein Fachbüro einzuschalten und die zuständigen Behörden zu informieren.

#### 4.12 Zusammenstellung der Flächen

Gewerbegebiet (GE <sub>1-4</sub> )	ca.	5,51 ha
davon: GE <sub>1</sub>	ca.	1,06 ha
GE <sub>2a</sub>	ca.	0,61 ha
GE <sub>2b</sub>	ca.	0,36 ha
GE <sub>3</sub>	ca.	1,22 ha
GE <sub>4</sub>	ca.	2,26 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	0,31 ha
Verkehrsbegleitgrün (Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen)	ca.	0,35 ha
Private Grünflächen	ca.	2,23 ha
davon: <i>Interne Ausgleichsflächen</i>	ca.	2,21 ha
A <sub>1</sub>	ca.	0,98 ha
A <sub>2</sub>	ca.	0,34 ha
A <sub>3</sub>	ca.	0,30 ha
(Externe Ausgleichsfläche A <sub>4</sub> )	ca.	0,58 ha)
<hr/>		
Größe des Geltungsbereiches	ca.	8,40 ha

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

Gem. § 50 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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. 5/21 eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird. Der vorliegende Umweltbericht entspricht als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches damit den Anforderungen des UVPG. Die Durchführung einer separaten UVP ist nicht erforderlich.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem aktuellen Sach- und Kenntnisstand des Verfassers dieses Umweltberichtes (Stadt Bayreuth, Stadtplanungsamt) sowie den vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientiert sich 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 frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB hatten die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

#### **5.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans**

In angemessenem Umfang Gewerbeflächen für die Entwicklung von Arbeitsstätten vorzusehen, ist ein grundsätzlicher Versorgungsauftrag des Oberzentrums Bayreuth. Zur Deckung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Bayreuth wurde bereits 2009 bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (Gewerbegebiet) in Oberobsang in die vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen. In Anbetracht der zunehmenden Gewerbeflächenknappheit wird es nun erforderlich, auch dieses bauleitplanerisch eben an dieser Stelle in Oberobsang vorgesehene Flächenpotenzial zu mobilisieren. Dies entspricht auch dem Gebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB,

wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Konkret soll der Brauereistandort und damit gezielt die Brautradition in Bayreuth erhalten und gestärkt werden. Das Gewerbeflächenpotenzial in Oberobsang soll für die Erweiterung einer Bayreuther Brauerei entwickelt werden, die an ihrem historisch gewachsenen Produktionsstandort über nicht ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten verfügt.

Für die geplante Ansiedlung sind über die gegenständlichen Bauleitplanverfahren zunächst die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Ziel dieser Verfahren sind Bauleitpläne, hinter denen zwar ein konkretes Ansiedlungsvorhaben steht. Es handelt sich aber explizit um eine Angebotsplanung, die mit ihren Darstellungen und Festsetzungen – insb. zu Art und Maß der baulichen Nutzung – per se eine Vielzahl möglicher städtebaulich vertretbarer Vorhabenalternativen vorsieht.

#### Wesentliche Planungsinhalte<sup>2</sup>:

- Angebotsbebauungsplan für ein klassisches eingeschränktes und gegliedertes Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO) mit Lärmkontingentierung nach DIN 45691 (Gewerbelärm) und passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Verkehrslärm)
- für gewerbliche Nutzungen übliche und sich an den Werten des § 17 BauNVO orientierende Bebauungskennziffern sowie Gestaltungsfestsetzungen; Gebäudehöhen mit dem Bezugspunkt B 85 im Bereich der Haupteinschließung orientieren sich an den stadträumlichen Rahmenbedingungen (z.B. höhenmäßige Abstufung zum Landschaftsraum, land-

---

<sup>2</sup> Zur ausführlichen Darstellung und Begründung der Planinhalte siehe Kapitel 4 des allgemeinen Teils der Begründung.

schaftsangepasste Gebäudehöhenkonzeption) und Restriktionen (z.B. Höhenbeschränkung unter/an Hochspannungsfreileitungen) des Planungsraums

- differenziertes Gebäudebegrünungskonzept: intensive/extensive Dach-/Fassadenbegrünung
- verkehrliche Haupteerschließung mit erforderlichem Knotenpunktausbau über B 85, Nebenerschließungen (ausschließlich zur Bewirtschaftung angrenzender Landwirtschafts- und Grünflächen) über B 85 (nördlicher Geltungsbereich) und Himmelkronstraße
- nahmobile Anbindung (Rad- und Fußverkehr) über den bestehenden Rad- und Fußweg Heugasse
- artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (*Sicherung der Durchführung über flankierenden städtebaulichen Vertrag*)
- Interne Ausgleichsflächen A<sub>1-3</sub> (Ausgleich des Eingriffs überwiegend vor Ort) und externe Ausgleichsfläche A<sub>4</sub> (Ökokonto der Stadt Bayreuth) als Ergebnis einer planerischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (*Sicherung der Durchführung über flankierenden städtebaulichen Vertrag*)
- grünordnerische Mindestausstattung (Grünflächen, Baum- und Strauchpflanzungen) sowie Erhalt und Ergänzung der stadtbildprägenden Baumreihen im Bereich der B 85 und der Heugasse
- nachrichtliche Übernahmen (Bauverbots- und Baubeschränkungszone der B 85, ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen)
- *zusätzlich: vertragliche Verpflichtung zur Nutzung von Solarenergie sowie zur Sammlung und Nutzung anfallenden Niederschlagswassers für Bewässerungszwecke der Außenanlagen, geregelte Einleitung überschüssigen Niederschlagswassers in die Vorflut „Preuschwitzerin“ (Sicherung der Durchführung über flankierenden städtebaulichen Vertrag)*

### 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren 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 von der Bauleitplanung 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), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), TA Lärm, DIN 18005 und DIN 45691; TA Luft
- 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

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wären im Plangebiet Vorhaben weiterhin nur nach den restriktiven Vorgaben des § 35 BauGB sowie in den Randbereichen nach den Festsetzungen der rechtverbindlichen Bebauungspläne Nr. 8/71, Nr. 2/87 und Nr. 1/01 planungsrechtlich zulässig. Im Wesentlichen ist also hinsichtlich des baulichen Umfangs von der Umsetzung im Außenbereich privilegierter Vorhaben auszugehen (land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Betriebe gartenbaulicher Erzeugung, der öffentlichen Versorgung dienende Vorhaben, der Nutzung der Wind- und Wasserenergie dienende Vorhaben o.ä.).

### **5.2.2 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 erfolgte 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 7.1).

Gegenüber dem bestehenden Bau- und Planungsrecht, nach dem Vorhaben im Wesentlichen nach den restriktiven Vorgaben des § 35 BauGB zulässig sind (privilegierte Vorhaben wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Betriebe gartenbaulicher Erzeugung, der öffentlichen Versorgung dienende Vorhaben, der Nutzung der Wind- und Wasserenergie dienende Vorhaben o.ä.), und unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach jetzigem Sach- und Kenntnisstand insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Überdies zu beschreiben 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):

Zwischen den Schutzgütern bestehen diverse Wechselwirkungen. So kann 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 kann die Versiegelung nachteilige Veränderungen des Schutzgutes (Grund-)Wasser bewirken, da versiegelter Boden das großflächige Versickern und Verdunsten von Niederschlagswasser nicht mehr zulässt.

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

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

### **5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie ggf. 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.

## 5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Standortalternativen

Der Standort für das Gewerbegebiet wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die gesamtstädtische Prüfung alternativer Standorte auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgte im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan stellt an keiner anderen Stelle im Stadtgebiet ein zusammenhängendes und bisher nicht ausgeschöpftes bzw. anderweitig verplantes Gewerbegebietspotenzial in diesem Umfang dar. Es ist in Bayreuth kein Alternativstandort mit geringem planerischem Konfliktpotenzial vorhanden.

### Städtebauliche Entwicklungsalternativen

Die vorliegenden Bauleitplanungen sehen mit ihren Darstellungen und Festsetzungen – insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung – per se eine Vielzahl möglicher, städtebaulich vertretbarer Entwicklungsalternativen vor.

## 5.2.5 **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.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen mit möglichen Auswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, sind nach heutigem pflichtgemäßem Ermessen in Verkehrsunfällen von

Gefahrguttransporten auf der Bundesautobahn (BAB) 9 sowie den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu sehen.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die aus dem Plangebiet in die umgrenzenden Gebiete wirken, können von bestimmten gelagerten bzw. bearbeiteten Stoffen ausgehen. Weitergehende Regelungen zur Störfallvorsorge sind in den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren zu treffen.

Derzeit sind bei der Umsetzung der Planung und in Anbetracht der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren keine weitergehenden Risiken für die o.g. Schutzgüter und deren Wechselwirkung durch schwere Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

### **5.3 Zusätzliche Angaben**

#### **5.3.1 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 durchgeführt, die dem Verfasser vorliegen oder dem Verfasser vorgelegt wurden. Bei der Zusammenstellung der Angaben sind dem Verfasser keine signifikanten Schwierigkeiten bekannt geworden.

#### **5.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Gem. § 4c 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 der Bebauungsplan Nr. 5/21 wird, ist die Kontrollbehörde für die Einhaltung der Festsetzungen die Stadt Bayreuth mit ihren entsprechenden Fachdienststellen (Zusammenwirken Amt für Umweltschutz, Bauordnungsamt und Stadtplanungsamt).

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.

### **5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der gegenständlichen Bauleitplanung wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechend ein im Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth vorgesehene Gewerbeflächenpotenzial mobilisiert. Auch bei zunehmender Gewerbeflächenknappheit soll der Bedarf an gewerblichen Bauflächen weiterhin gedeckt werden können. Damit entspricht das Oberzentrum Bayreuth auch seinem grundsätzlichen Versorgungsauftrag, in angemessenem Umfang Gewerbeflächen für die Entwicklung von Arbeitsstätten vorzusehen.

Konkret soll der Brauereistandort und damit gezielt die Brautradition in Bayreuth erhalten und gestärkt werden. Das Gewerbeflächenpotenzial in Oberobsang soll für die Erweiterung einer Bayreuther Brauerei entwickelt werden, die an ihrem historisch gewachsenen Produktionsstandort über nicht ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten verfügt.

Für die geplante Ansiedlung sind über die gegenständlichen Bauleitplanverfahren zunächst die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Ziel dieser Verfahren sind Bauleitpläne, hinter denen zwar ein konkretes Ansiedlungsvorhaben steht. Es handelt sich aber explizit um eine Angebotsplanung, die mit ihren Darstellungen und Festsetzungen – insb. zu Art und Maß der baulichen Nutzung – per se eine Vielzahl möglicher städtebaulich vertretbarer Vorhabenalternativen vorsieht.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um die Neuinanspruchnahme bislang nicht beplanter Außenbereichsflächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. nutzbar sind. Der Zulässigkeitsmaßstab richtet sich heute nach § 35 BauGB, d.h. es sind bereits privilegierte Vorhaben wie z. B. land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Betriebe gartenbaulicher Erzeugung, der öffentlichen Versorgung dienende Vorhaben, der Nutzung der Wind- und Wasserenergie dienende Vorhaben zulässig. Durch die Bauleitplanung werden keine weitergehenden erheblichen Nachteile hinsichtlich der im BauGB genannten Schutzgüter erwartet. Die Auswirkungen sind nach aktuellem Sach- und Kenntnisstand vor diesem Hintergrund als insgesamt gering zu beurteilen.

#### **5.3.4 Referenzliste/Quellen**

- Baugrunduntersuchungen der Ing.-Büro Dr. Ruppert und Felder GmbH von September 2021
- Bauordnungs- und/oder immissionsschutzrechtliche Genehmigungsakten einzelner Vorhaben im Plangebiet und Umfeld

- Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten der Ing.-Büro Dr. Ruppert und Felder GmbH von Oktober 2021
- Fortlaufende Luftbildanalysen des Stadtplanungsamtes anhand von Luftbildern aus den Frühjahren 2019 bis 2022
- Geruchsimmissionsprognose der GfBU-Consult Gesellschaft für Umwelt- und Managementberatung mbH von Mai 2022
- Kartierungen/Auskünfte aus Geoinformationssystem der Stadt Bayreuth (GeoAS, AGIS GmbH)
- mehrere Ortsbegehungen des Stadtplanungsamtes in 2021 und 2022
- schalltechnische Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH von Februar 2022 (Nachtmessung) und Mai 2022 (Dauermessung sowie Gewerbe- und Verkehrslärm)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der OPUS GmbH von April 2022
- Stadtklimatische Einschätzung der Universität Bayreuth – Mikrometeorologie, Prof. Dr. Christoph Thomas, von Dezember 2021
- Stadtklimauntersuchung Stadt Bayreuth des Büros für Umweltmeteorologie Paderborn von 2000
- Umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren abgegeben wurden
- Verkehrsuntersuchung der R+T Verkehrsplanung GmbH von Mai 2022

## 6 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. 286)

**Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

**Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV)** vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

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

**7 Anlage zum Umweltbericht**

**7.1 Bewertung der Umweltauswirkungen (Tabelle vom 09.06.2022)**

Stadtplanungsamt:

ENTWURF

**Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 35 und Bebauungsplanverfahren Nr. 5/21**  
**„Gewerbegebiet Oberobsang“**  
 (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 8/71, Nr. 2/87 und Nr. 1/01)  
 Anlage zum Umweltbericht - Bewertung der Umweltauswirkungen (Tabelle)

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
		Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis		
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>geologische Karte von Bayern: nördliche Teilfläche: Schotter der 15 m-Terrasse; südliche Teilfläche: Schutt des Unteren und Mittleren Keupers</li> <li>landwirtschaftlich genutzte bzw. landwirtschaftlich nutzbare Flächen</li> <li>Bestehendes Planungsrecht (§ 35 BauGB) für im Außenbereich privilegierte Vorhaben (z. B. land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Betriebe gartenbaulicher Erzeugung, der öffentlichen Versorgung dienende Vorhaben, der Nutzung der Wind- und Wasserenergie dienende Vorhaben)</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,7 und der Baumassenzahl von 10,0 auf 6,0 (Eingriffsminimierung)</li> <li>interne Ausgleichsflächen (A<sub>1-3</sub>) und externe Ausgleichsfläche (A<sub>4</sub>, Ökokonto der Stadt Bayreuth) (<i>Sicherung über städtebaulichen Vertrag</i>)</li> <li>intensive/extensive Dach- sowie Fassadenbegrünung</li> <li>Grünordnerische Mindestausstattung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)</li> <li>ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>ggf. Vollzugsmaßnahmen</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Oberflächengewässer im Plangebiet</li> <li>Oberflächengewässer „Preuschwitzerin“ nordwestlich angrenzend</li> <li>Stichprobenartige Untersuchung: anstehende Böden für fachgerechte Versickerung knappt geeignet (mittlerer Durchlässigkeitskoeffizient)</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,7 und der Baumassenzahl von 10,0 auf 6,0 (Eingriffsminimierung)</li> <li>interne Ausgleichsflächen (A<sub>1-3</sub>) und externe Ausgleichsfläche (A<sub>4</sub>, Ökokonto der Stadt Bayreuth) (<i>Sicherung über städtebaulichen Vertrag</i>)</li> <li>intensive/extensive Dach- sowie Fassadenbegrünung</li> <li>Grünordnerische Mindestausstattung</li> <li>Erhalt und Pflanzung von Gehölzen</li> <li>maximale Drosselabflussspende: 70 l/s x ha Grundstücksfläche und Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück</li> <li><i>vertragliche Verpflichtung zur Niederschlagswassernutzung (Bewirtschaftungszwecke) bzw. -versickerung/-einleitung in Vorflut Preuschwitzerin</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)</li> <li>ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>ggf. Vollzugsmaßnahmen</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Gebiete der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen), keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine Naturschutzgebiete im Gebiet oder in der Nähe</li> <li>Landschaftsschutzgebiet „Roter Hügel / Oberpreuschwitz“ südwestlich des Plangebietes</li> <li>keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG innerhalb</li> </ul>	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,7 und der Baumassenzahl von 10,0 auf 6,0 (Eingriffsminimierung)</li> <li>interne Ausgleichsflächen (A<sub>1-3</sub>) und externe Ausgleichsfläche (A<sub>4</sub>, Ökokonto der Stadt Bayreuth) (<i>Sicherung über städtebaulichen Vertrag</i>)</li> <li>Festsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (<i>Sicherung über städ-</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)</li> <li>ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>ggf. Vollzugsmaßnahmen</li> </ul>

	<p>des Geltungsbereichs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotop im Plangebiet: BT-0072-008 „Gehölzstrukturen in der ‚Flur‘ und auf der ‚Höhe‘“ (naturnahe Hecken)</li> <li>• weitere Biotope in der Nähe: BT-0070-002 (Gehölzstrukturen am Bachlauf "Preuschwitzerin") BT-0071-001 (Gebüsche mit Ruderalflora in der "Flur") BT-0072-001 (Gehölzstrukturen in der "Flur" und auf der "Höhe")</li> <li>• keine Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs</li> <li>• Baum-, Sträucher- und Wiesenstrukturen im Plangebiet</li> <li>• einige Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie einige Brutvogelarten grundsätzlich betroffen (siehe saP OPUS GmbH)</li> </ul>					<p><i>tebaulichen Vertrag</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• intensive/extensive Dach- sowie Fassadenbegrünung</li> <li>• Grünordnerische Mindestausstattung</li> <li>• Erhalt und Pflanzung von Gehölzen</li> <li>• <i>vertragliche Verpflichtung zur Niederschlagswassernutzung (Bewirtschaftungszwecke) bzw. -versickerung/-einleitung in Vorflut Preuschwitzerin</i></li> </ul>	
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12): Freilandklimatop ohne Bezug zu thermischen Lastflächen, offene landwirtschaftliche Nutzflächen ohne Ausgleichsfunktion</li> <li>• Stadtklimatische Einschätzung Universität Bayreuth, Mikrometeorologie, Prof. Dr. Christoph Thomas: Bauleitplanung stadtklimatisch unproblematisch, höchstens Abschwächung des lokalen katabatischen Kaltluftstroms, aber keine größere stadtklimatische Wirkung, Kaltluftbildungspotenzial der Rot-Mainau selbst ist durch Vorhandensein von Freiflächen und Wasserflächen erheblich (keine Beeinträchtigung), keine Rückkopplung auf die thermische Belastung bzw. Wirkung der oberhalb gelegenen Dorf- und Wohngebiete</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,7 und der Baummassenzahl von 10,0 auf 6,0 (Eingriffsminimierung)</li> <li>• interne Ausgleichsflächen (A<sub>1-3</sub>) und externe Ausgleichsfläche (A<sub>4</sub>, Ökokonto der Stadt Bayreuth) (<i>Sicherung über städtebaulichen Vertrag</i>)</li> <li>• intensive/extensive Dach- sowie Fassadenbegrünung</li> <li>• Grünordnerische Mindestausstattung</li> <li>• Erhalt und Pflanzung von Gehölzen</li> <li>• <i>Geruchsmissionsprognose (TA Luft) für BImSch-Genehmigungsverfahren liegt bereits vor</i></li> <li>• <i>vertragliche Verpflichtung zur Nutzung von Solarenergie</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)</li> <li>• ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>• ggf. Vollzugsmaßnahmen</li> </ul>
Mensch (Lärm)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe des Plangebietes zu Wohnnutzungen (Dorfgebiet Oberobsang, Wohngebiet Eichenring)</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmkontingentierung nach DIN 45691 (Gewerbelärm) und passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Verkehrslärm)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)</li> <li>• ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>• ggf. Vollzugsmaßnahmen</li> </ul>
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine erholungsrelevanten Funktionen des Gebietes</li> </ul>	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	<b>Keine Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Maßnahmen erforderlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Maßnahmen erforderlich</li> </ul>

Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Stadtgebiet: Außerhalb des Siedlungskernbereichs</li> <li>• Landwirtschaftsflächen</li> <li>• prägende Versorgungsinfrastrukturen (oberirdische Hochspannungsleitungen)</li> <li>• angrenzend dörfliche Strukturen in Oberobsang sowie Gewerbegebiete an B 85 und Himmelkronstraße</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,7 (Eingriffsminimierung)</li> <li>• landschaftsangepasste Gebäudehöhenkonzeption</li> <li>• interne Ausgleichsflächen (A<sub>1-3</sub>) und externe Ausgleichsfläche (A<sub>4</sub>, Ökokonto der Stadt Bayreuth) (<i>Sicherung über städtebaulichen Vertrag</i>)</li> <li>• intensive/extensive Dach- sowie Fassadenbegrünung</li> <li>• Grünordnerische Mindestausstattung</li> <li>• Erhalt und Pflanzung von Gehölzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)</li> <li>• ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>• ggf. Vollzugsmaßnahmen</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Kultur- oder Sachgüter im Geltungsbereich vorhanden</li> </ul>	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	<b>Keine Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Maßnahmen erforderlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Maßnahmen erforderlich</li> </ul>

Stadtplanungsamt: