

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26
„Sondergebiet ‚Sport + Freizeit‘ und Kindergarten
im Haupteingangsbereich Wilhelminenaue“**

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

1. Planerfordernis und Zielintention

Der ehemalige Haupteingangsbereich der Landesgartenschau Bayreuth 2016, die sogenannte „Ouvertüre“, bestand während der Ausstellungszeit aus einem Kassenbereich mit Vorplatz, dem Ein- und Ausgang Süd, verschiedenen Ausstellungsbereichen, Einrichtungen zur Besucherinformation, der großen Blumenhalle und einer Gastronomie. Seit dem Rückbau dieser Elemente nach dem Ende der Ausstellungszeit der Landesgartenschau liegt die gegenständliche Fläche im Haupteingangsbereich der heutigen Wilhelminenaue brach.

Das Areal, das außerhalb des Förderbereiches der Landesgartenschau liegt - eine Rückzahlung von Fördermitteln würde bei einer Bebauung des begrenzten Areals nicht anfallen - und nunmehr einer verträglichen dauerhaften Nachnutzung zugeführt werden soll, eignet sich u.a. aus folgenden Gründen grundsätzlich für eine Bebauung:

- Nachnutzung einer seit dem Ende der Landesgartenschau bzw. seit dem Rückbau zur dauerhaften Parkanlage „Wilhelminenaue“ ungenutzten Brachfläche

- Unterbau und infrastrukturelle Anbindung bereits vorhanden
- Lage außerhalb des Überschwemmungsbereichs des Roten Mains und somit im hochwassersicheren Terrain
- gute Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz, was sich sowohl während der Ausstellungszeit der Landesgartenschau 2016 als auch bei der Nutzung der dauerhaften Parkanlage gezeigt hat
- gute Erreichbarkeit für Verkehrsmittel des „Umweltverbundes“ (zu Fuß, Rad, ÖPNV)
- ausreichend öffentliche Stellplätze im näheren Umfeld; v.a. die Parkplätze des Schulzentrums-Ost könnten über den Tag doppelt genutzt werden

Hinsichtlich der dauerhaften Nachnutzung wurden einige konkrete Projekte und Nutzungsideen diskutiert, v.a.:

- Multifunktionssportanlage mit Traglufthalle
- Parkplätze
- Eishockey-Trainingscenter
- Kindergarten
- Basketball-Trainingshalle

Im Oktober 2017 hat der Stadtrat sodann die Grundsatzentscheidung getroffen, dass im Haupteingangsbereich der Wilhelminenaue eine Basketball-Trainingshalle für einen örtlichen Basketballnachwuchsverein und der Ersatzneubau eines Bayreuther Kindergartens (privater Träger) errichtet werden soll.

Die Umsetzung dieser beiden Projekte entspricht dem übergeordneten städtebaulichen Ziel der Stadt Bayreuth (Stadtratsbeschluss Oktober 2017), das „Sportband am Roten Main“ (Abschnitt Bayreuth-Ost) zu erhalten und zu stärken. Die Teilräume an den Flüssen (Roter Main und Mistel) außerhalb der Bayreuther Innenstadt sind vor allem durch Sport- und Freizeitnutzungen geprägt. Am deutlichsten wird diese städtebauliche Komponente im Osten Bayreuths:



Von der Albrecht-Dürer-Straße bis hin zur BAB 9 bzw. zur Eremitagestraße erstreckt sich entlang des Roten Mains ein „Sportband“ bestehend aus verschiedenen Sport- und Freizeitnutzungen sowie dem neuen Landschaftspark Wilhelminenaue mit entsprechenden Angeboten. Dieses „Sportband“ ist durch ein Netz bestehender Rad- und Fußwege - u.a. durch die Hauptrouten 4 „Friedrichsthal“, 5 „St. Johannis/Eremitage“ sowie 6/7 „Seulbitz/Aichig“ aus dem Radverkehrskonzept der Stadt Bayreuth - insbesondere für Fußgänger und Radfahrer gut erschlossen. Des Weiteren prägen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten diesen Bereich Bayreuths.

Da sich die beiden Projekte an diesem Standort städtebaulich anbieten, war zunächst über entsprechende Bauleitplanverfahren Planungsrecht zu schaffen.

2. Plangebiet

2.1. Lage

Bei dem Planareal handelt es sich um eine Fläche im Stadtbezirk Hammerstatt an der unmittelbaren Grenze zum Stadtbezirk Neue Heimat.

2.2. Bestand und Topografie

Die Fläche weist keine signifikanten Steigungen oder Gefälle auf. Es befinden sich im Bestand im südöstlichen und im westlichen Teilbereich Parkplätze, während der Hauptteil des Areals aktuell brach liegt. Während der Landesgartenschau Bayreuth 2016 bildete das Planareal den Haupteingangsbereich bestehend aus einem Kassenbereich mit Vorplatz, dem Ein- und Ausgang Süd, verschiedenen Ausstellungsbereichen, Einrichtungen zur Besucherinformation, der großen Blumenhalle und einer Gastronomie. Verkehrlich erschlossen sind das Plangebiet und die bestehenden Parkplätze über die Äußere Badstraße.

2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 26 „Sondergebiet ‚Sport + Freizeit‘ und Kindergarten im Haupteingangsbereich Wilhelminenaue“ umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche)

2050/13 TF, 4888 TF, 4890 TF, 4891/2 und 4891/3 TF der Gmkg. Bayreuth.

3. Planungsrecht

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Für das gegenständliche Areal war im wirksamen Flächennutzungsplan „Grünfläche“ dargestellt. Ein südlicher Teilbereich entlang der Äußeren Badstraße, auf dem im Bestand bereits der Parkplatz umgesetzt ist, lag den

Darstellungen des Flächennutzungsplans zufolge in einer „Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkfläche)“.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Nur für den südlichen Teilbereich des Plangebietes bestand ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan Nr. 2/89 „Parkplatz Schulzentrum Ost“ (Inkrafttreten: 07.08.2009) setzte entlang der Äußeren Badstraße öffentliche Parkplatzflächen, grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsflächen fest. Die Zulässigkeit von Vorhaben im nördlichen Teilbereich des Plangebietes richtete sich dagegen planungsrechtlich nach den restriktiven Vorgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

3.3. Verfahren

Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 26 und das Bebauungsplanverfahren Nr. 7/16 wurden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Verfahrensschritte¹:

28.09.2016

Stadtratsbeschluss:

- a) Interfraktioneller Antrag der Stadtratsmitglieder Dr. S. Specht für die CSU-Stadtratsfraktion, G. Kämpf für die BG-Stadtratsfraktion, S. Zerrenner für die SPD-Stadtratsfraktion, T. Hacker für die Stadtratsfraktion FDP/DU und S. Schuh für die JB-Stadtratsfraktion gem. § 15 GeschO vom 27.06.2016 betr. Pro-

¹ In schwarz sind die eigentlichen Verfahrensschritte nach dem BauGB und in grau die verfahrens- und abwägungsrelevanten sonstigen politischen Beschlüsse abgedruckt.

jekt AirDome Bayreuth

- b) Antrag des Stadtratsmitgliedes C. Düreth-Trat gem. § 15 GeschO vom 18.12.2013 zur Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes im Umfeld der geplanten Landesgartenschau
- c) 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

11.11.2016

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 (2016)

14.11.2016 bis 12.12.2016

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

25.10.2017

Stadtratsbeschluss:

- a) Antrag des Stadtratsmitgliedes Dr. S. Specht für die CSU-Stadtratsfraktion gem. § 15 GeschO vom 10.07.2017 betr. Realisierung Trainingshalle Medi
- b) Grundsatzentscheidung zu künftigen Nutzungen im näheren Umfeld der Wilhelminaue
- c) Antrag von 6 Stadtratsmitgliedern gem. § 6 Abs. 3 GeschO vom 11.11.2017 auf

Nachprüfung des Bauausschussbeschlusses vom 10.10.2017, TOP 2

19.07.2018

Stadtratsbeschluss:

Fortführung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

10.08.2018

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 (2018)

20.08.2018 bis 27.09.2018

Fristverlängerung bis 05.10.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Es ist angestrebt, in der Sitzung des Stadtrates am 28.11.2018 den Feststellungsbeschluss (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26) und den Satzungsbeschluss (Bebauungsplan Nr. 7/16) zu fassen.

3.4. Planänderungen

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. 26 vom 11.08.2016 und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/16 vom 11.08.2016 mit jeweils zwei Varianten (Sondergebiet ‚Sport + Freizeit‘ oder Stellplätze).

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB gingen Ende 2016 insgesamt 30 Stellungnahmen von Behörden und Privaten ein. Die endgültige Festlegung auf die Nachnutzung

des Planareals mit dem Ersatzneubau des Kindergartens und der Basketball-Trainingshalle erfolgte nach der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der Grundsatzentscheidung des Stadtrates am 25.10.2017. Infolge dessen waren auf Grundlage des mit den Projektpartnern entwickelten flächenhaften Bebauungskonzeptes die Bauleitplanentwürfe im Grundsatz zu überarbeiten, sodass dem Stadtrat im Juli 2018 vor der öffentlichen Auslegung neue Planentwürfe vorzulegen waren. In den geänderten Planentwürfen fanden auch die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB Berücksichtigung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf Grundlage der Planentwürfe des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 26 vom 11.08.2016, geändert am 18.06.2018, und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/16 vom 11.08.2016, geändert am 18.06.2018, durchgeführt. Während der Auslegungsfrist, die auf Antrag einzelner Behörden einmalig um eine Woche verlängert wurde, sind insgesamt 25 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie zwei Stellungnahmen von Privaten abgegeben worden.

In den Bebauungsplanentwurf wurde im Abwägungsergebnis unter der nachrichtlichen Übernahme zum Landschaftsschutzgebiet „Oberes Rotmaintal“ ein klarstellender Hinweis zur Befreiungslage gem. § 7 Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) aufgenommen (siehe Kapitel 3.5). Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist der Hinweis nicht erforderlich. Nachdem dies aber ohnehin keine Planänderung darstellt, die eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich macht, und im Übrigen an den Planentwürfen keine weiteren Änderungen vorzunehmen waren, kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden.

3.5. Landschaftsschutzgebiet „Oberes Rotmaintal“

Die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26 und des Bebauungsplans Nr. 7/16 liegen vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Rotmaintal“. Einschlägig ist die „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet ‚Oberes Rotmaintal‘ im Gebiet der Stadt Bayreuth und des Landkreises Bayreuth Bayreuth“ vom 10.02.1983 / 30.09.1993 / 27.01.2000 / 08.11.2001 (LSG-VO). Bauleitpläne dürfen grundsätzlich keine Bauflächen in bestehenden Landschaftsschutzgebieten darstellen oder festsetzen. Die Genehmigung einer Flächennutzungsplanänderung könnte nach § 6 Abs. 2 BauGB versagt werden, da sie einer anderen Rechtsvorschrift - hier einer Landschaftsschutzgebietsverordnung - widerspricht. Es ist daher erforderlich, dass die jeweilige Schutzverordnung vor Genehmigung des Bauleitplans entsprechend geändert wird. Bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen kann auch eine Befreiung nach § 7 LSG-VO erteilt werden, wie dies beim rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2/89 mit Zustimmung der Regierung von Oberfranken für die Anlage von Stellplatzflächen im Landschaftsschutzgebiet bereits erfolgt ist.

Gem. § 7 Abs. 1 LSG-VO, kann von den Verboten des § 4 LSG-VO (Verbot von Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen) im Einzelfall befreit werden, wenn

1. überwiegend Gründe des öffentlichen Wohls eine Befreiung erfordern und
2. der Vollzug der Bestimmung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) insbesondere mit den Zwecken des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Rotmaintal“ vereinbar ist oder
3. die Durchführung der Vorschriften zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würden.

Für die Erteilung der Befreiung gem. § 7 LSG-VO ist gem. § 8 LSG-VO die Kreisverwaltungsbehörde - untere Naturschutzbehörde - zuständig, in deren Bereich das Vorhaben ausgeführt werden soll. Im vorliegenden Fall ist dies das Amt für Umweltschutz der Stadt Bayreuth. Die Erteilung der Befreiung bedarf zudem der Zustimmung der Regierung von Oberfranken als höherer Naturschutzbehörde.

Nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz kann eine Befreiung gem. § 7 LSG-VO für den aktuellen Bebauungsplanentwurf Nr. 7/16 vom 18.06.2018 erteilt werden (siehe Auszug aus der Stellungnahme vom 04.07.2018 auf der folgenden Seite). Auch der Naturschutzbeirat der Stadt Bayreuth hat in seiner Sitzung am 05.09.2018 die Planung zustimmend zur Kenntnis genommen und beschlossen, gegen die Befreiung keine Einwände zu erheben. Im Ergebnis kann somit eine Befreiungslage gem. § 7 LSG-VO i. V. m. § 67 BNatSchG angenommen werden, da die erforderlichen Bedingungen als erfüllt angesehen werden. Das Landschaftsschutzgebiet bleibt somit im Bebauungsplan und auch im Flächennutzungsplan als nachrichtliche Übernahme enthalten.

Das Ergebnis der Prüfung des Amtes für Umweltschutz der Stadt Bayreuth, dass für die geplanten Bauvorhaben, deren Zulässigkeit der Bebauungsplan Nr. 7/16 begründet, eine Befreiung von LSG-VO erteilt werden kann und die LSG-VO nicht geändert wird, lag als umweltbezogene Information i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden öffentlich aus. Sie fand letztlich in der Abwägungsentscheidung des Stadtrats zur vorliegenden Bauleitplanung Berücksichtigung. Mit den Ausführungen des Amtes für Umweltschutz zur Befreiungslage ist die planerische Konfliktbewältigung von Baugebieten im Landschaftsschutzgebiet auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt.

Es ist lediglich ein relativ kleiner Randbereich (2,7 ha) des ca. 665 ha (Fläche im Stadtgebiet) großen Landschaftsschutzgebietes tangiert. Der Schutzzweck, einen landschaftlichen wertvollen Abschnitt des Rotmaintales vor Veränderung zu bewahren, den Flusslauf des Roten Mains vor Eingriffen zu schützen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten sowie Landschaftsschäden zu verhindern, wird durch die nun geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. In diesem Randbereich des Landschaftsschutzgebietes liegen bereits eine Kleingartenkolonie und ein Parkplatz.

Durch die geplante Bebauung ist ein Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung auf das Schutzgebiet gegeben. Die Substanz des Schutzgebiets bleibt unberührt.

Die Baumaßnahmen Basketballhalle und Kindergarten liegen im öffentlichen Interesse.

Mit umfasst sind ergänzende Nutzungen, die der Hauptnutzung „Basketballhalle“ baulich untergeordnet sind sowie mit der Hauptnutzung „Basketballhalle“ in unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen.

Die geplante Basketballhalle dient der Jugendförderung des Basketballvereins [REDACTED]. Alle interessierten Jugendlichen haben gleichermaßen Zugang [REDACTED]. Durch den Sport werden die Jugendlichen sinnvoll beschäftigt und zu selbständigen Mitgliedern einer offenen und toleranten Gesellschaft erzogen. Die Stadt Bayreuth hat trotz Bemühungen - geprüft wurden u.a. [REDACTED], Bereich Volksfestplatz, Bereich Jugendherberge, Bereich Obere Röth - kein anderes geeignetes Grundstück für die Errichtung der Basketballhalle gefunden. Außerdem fügt sich das „Sondergebiet Sport + Freizeit und Kindergarten im Haupteingangsbereich Wilhelminenaue“ in das sog. „Sportband“. Von der Albrecht-Dürer-Straße bis hin zur BAB 9 bzw. zur Eremitagestraße erstreckt sich entlang des Roten Mains ein „Sportband“ bestehend aus verschiedenen Sport- und Freizeitnutzungen sowie dem neuen Landschaftspark Wilhelminenaue.

Kindergärten sind Elementarstufe des Bildungssystems. Ein ausreichendes Angebot an Kindergartenplätzen [REDACTED] ist für Bayreuth und die Attraktivität der Stadt und ihrer Lebensqualität von großer Bedeutung. Der Kindergarten kann an der bisherigen Örtlichkeit wegen erheblicher baulicher Mängel nicht bleiben. Ein anderes geeignetes Grundstück in der Stadt Bayreuth konnte trotz intensiver Bemühungen - geprüft wurden der Bereich Lerchenbühl, der Bereich Bezirkslehrgut sowie der Bereich Pavillonschule Bürgerreuth - nicht gefunden werden.

Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Bayreuth vom 04.07.2018

(Auszug)

4. Planungsinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden der Zielintention der Bauleitplanverfahren (siehe Kapitel 1) entsprechend wie folgt geändert:

- Sondergebiet „Sport + Freizeit“ im Süden
- Gemeinbedarfsfläche: Kindergarten / Kindertageseinrichtung im Norden

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

Gem. § 50 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung mit- samt der Überwachung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Eine nach dem UVPG etwaig erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls ist gem. § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG entfallen, da für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26 eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wurde. Der vorliegende Umweltbericht entspricht als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches damit den Anforderungen des UVPG. Die Durchführung einer separaten Umweltverträglichkeitsprüfung war somit 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 waren 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 hatten die betroffenen 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

Das Plangebiet im Bayreuther Osten liegt zwischen dem Damm des Einschöpfbauwerkes im Norden, der Abgrenzung des Fördergebietes „Landesgartenschau Bayreuth 2016“ mit öffentlichem Fuß- und Radweg (Auenbogen) im Osten, der Äußeren Badstraße im Süden und dem Kleingarten Flößanger im Westen. Es handelt sich hierbei um eine nicht bebaute, aber in Teilen aufgrund der vorherigen Nutzung als Haupteingangsbereich der Landesgartenschau Bayreuth 2016 bereits versiegelte Fläche im unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB. Zudem liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Rotmaintal“.

Mit den gegenständlichen Bauleitplanverfahren - Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 26 und Bebauungsplanverfahren Nr. 7/16 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Umsetzung einer Sporthalle eines örtlichen Sportvereins mit ergänzenden Nutzungen sowie einer Kindertageseinrichtung geschaffen werden.

Planungsinhalte:

- Sondergebiet „Sport + Freizeit“ im Süden
- Gemeinbedarfsfläche: Kindergarten / Kindertageseinrichtung im Norden

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 waren, 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 waren 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 und DIN 18005
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) „Oberes Rotmaintal“
- 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

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 (Bauen im Außenbereich) planungsrechtlich zulässig. Eine signifikante bauliche Nachverdichtung wäre somit nur bei Umsetzung eines nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 BauGB privilegierten Vorhabens anzunehmen. Die Realisierung von Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 2 bis 4 BauGB kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Sollte auch die Umsetzung privilegierter Vorhaben ausbleiben, ist von einer sukzessiven Entwicklung zurück in den ursprünglichen Zustand (bei anthropogener Beeinflussung infolge des Nutzungsdrucks durch angrenzende Nutzungen (Kleingärtner, Schulen, öffentlicher Park)) auszugehen.

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). Aufgrund des bisher bestehenden Planungsrechts, der vorher genehmigten Nutzungen im Zuge der Landesgartenschau Bayreuth 2016 und bei Berücksichtigung des abgestimmten Planungs- und Festsetzungskonzeptes sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter 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 (siehe Kapitel 5.2.1) bestehen diverse Wechselwirkungen. So führt insbesondere eine Zunahme der Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion wie z. B. der Fähigkeit der Filtration, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen. 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, Pflanzen und biologische Vielfalt 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 5.2.3) auch Verbesserungen in den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen und damit eine - bei der isolierten Be-

trachtung der Schutzgüter (siehe Anlage) 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.

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitete Bebauung stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff² in Natur und Landschaft dar. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird durch externe Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Bayreuth nachgewiesen (insgesamt: 9 050 m²).

5.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Die Frage nach alternativen Entwicklungsoptionen sowohl für die Sportnutzung (Sporthalle und ergänzende Nutzungen) als auch für die Gemeinbedarfseinrichtung (Kindergarten) war Gegenstand der Grundsatzentscheidung des Bayreuther Stadtrates im Oktober 2017. Für die Umsetzung der Sportnutzung wurden neben dem gegenständlichen Areal auch Standorte im Bereich des Volksfestplatzes, an den Sportanlagen im Bereich Äußere Badstraße/Friedrich-Ebert-Straße/Königsallee, im Bereich der Jugendherberge an der Universitätsstraße sowie im Bereich des Bedarfsparkplatzes Obere Röth geprüft. Als Ergebnis eines Abwägungsvorgangs aller zu berücksichtigenden Aspekte (Pro und Contra) hat der Bayreuther Stadtrat so dann die politische Entscheidung getroffen, die Sportnutzung und die Ge-

² Zur ausführlichen Darstellung und Begründung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung siehe Kapitel 4.10 des allgemeinen Teils der Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 7/16.

meinbedarfseinrichtung auf das gegenständliche Areal zu konzentrieren. Im Wesentlichen war die Entscheidung mit der positiven Einfügung der Vorhaben in das übergeordnete „Sportband“ sowie mit der Vorprägung des Areals (Haupteingangsbereich der Landesgartenschau Bayreuth 2016 mit entsprechend vorhandenen Infrastrukturen) begründet.

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.

Konkret geprüft wurden neben den vorliegenden Projekten auch weitere Projektkonzeptionen mit größeren Gebäudevolumen, größerem Flächenbedarf oder höherem Verkehrsaufkommen. Ebenfalls im Rahmen der Grundsatzentscheidung im Oktober 2017 hat der Bayreuther Stadtrat sodann entschieden, die städtebaulichen Entwicklungsalternativen mit den zu ändernden Darstellungen im Flächennutzungsplan auf die vorliegenden städtebaulich vertretbaren Planungen auszurichten.

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. 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 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, sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die für solche größeren Havarien und Katastrophen in Frage kommen.

Derzeit sind bei der Umsetzung der Planung 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 (siehe Kapitel 5.2.1) durchgeführt, die dem Verfasser vorliegen oder dem Verfasser vorgelegt wurden. Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine signifikanten Schwierigkeiten aufgetreten.

5.3.2. 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 der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 7/16 ist, ist die Kontrollbehörde für die Einhaltung der Festsetzungen die Stadt Bayreuth mit ihren entsprechenden Fachdienststellen (Zusammenarbeit Bauordnungsamt, Stadtplanungsamt und Amt für Umweltschutz).

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

Das Plangebiet im Bayreuther Osten liegt zwischen dem Damm des Einschöpfungsbauwerkes im Norden, der Abgrenzung des Fördergebietes „Landesgartenschau Bayreuth 2016“ mit öffentlichem Fuß- und Radweg (Auenbogen) im Osten, der Äußeren Badstraße im Süden und dem Kleingarten Flößanger im Westen. Es handelt sich hierbei um eine nicht bebaute, aber in Teilen aufgrund der vorherigen Nutzung als Haupteingangsbereich der Landesgartenschau Bayreuth 2016 bereits versiegelte Fläche im unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB. Zudem liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Rotmaintal“.

Mit den gegenständlichen Bauleitplanverfahren - Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 26 und Bebauungsplanverfahren Nr. 7/16 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB - wurden die planungsrechtlichen Vo-

raussetzungen für Umsetzung einer Sporthalle eines örtlichen Sportvereins mit ergänzenden Nutzungen sowie einer Kindergarteneinrichtung geschaffen.

Es handelt sich bei den gegenständlichen Bauleitplanverfahren um die Überplanung einer größtenteils brachliegenden Fläche. Zuvor waren Vorhaben nach den restriktiven Vorgaben des § 35 BauGB zulässig (Bauen im Außenbereich). 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 gering zu beurteilen.

5.3.4 Referenzliste/Quellen

- Baugenehmigungsakten einzelner Vorhaben im Umfeld
- Diverse Abstimmungen mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Bayreuth (seit 12/2016)
- Luftbildanalysen des Stadtplanungsamtes anhand Luftbildern aus den Frühjahren 2017 und 2018
- Kartierungen/Auskünfte aus Geoinformationssystem der Stadt Bayreuth (GeoAS, AGIS GmbH)
- Ortsbegehungen des Stadtplanungsamtes in Oktober, November und Dezember 2016 sowie Mai und Juni 2018
- Stadtklimauntersuchung Stadt Bayreuth des Büros für Umweltmeteorologie Paderborn von 2000
- Verfahrensakten zur Grundsatzentscheidung des Stadtrates zu künftigen Nutzungen im näheren Umfeld der Wilhelminenaue
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Rotmaintal“ (LSG-VO) im Gebiet der Stadt Bayreuth und des Landkreises Bayreuth vom 10.02.1983 / 30.09.1993 / 27.01.2000 / 08.11.2001 (Bayreuther Stadtrecht, 687)

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. 375)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82 BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230)

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

Stadtplanungsamt:

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"> Im östlichen Teil des Geltungsbereichs quartäre Talfüllung, im westlichen Teil quartärer Schotter der 70 m-Terrasse versiegelte Flächen im Bestand (Parkplätze und befestigte Restflächen aus der Ausstellungszeit Landesgartenschau Bayreuth 2016) 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen (mindestens 10 % der Grundstücksfläche) effektive Grundstücksausnutzung nicht nur in der Fläche, sondern auch in der Höhe sowie aufgrund verringerter Abstandsflächen möglich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, externe Ausgleichsflächen des Ökokontos 	<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	<ul style="list-style-type: none"> Grundwasser: Keine Besonderheiten bekannt Oberflächengewässer: es existiert kein Oberflächengewässer Hinweis auf die Nähe zum Roten Main und den Hammerstätter See in der Wilhelminenaue Lage außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen (mindestens 10 % der Grundstücksfläche, Versickerung möglich) maximale Drosselabflussspende: 70 l/s x ha Grundstücksfläche und Rückhaltmaßnahmen auf dem Grundstücken Dachbegrünung zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. ersatzweise Fassadenbegrünung 	<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
Klima und Luft	<p>Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12).</p> <ul style="list-style-type: none"> Freilandklimatop mit Kaltluftventilationsfunktion: hohe bioklimatische Ausgleichsfunktion, offene landwirtschaftliche Nutzflächen in Niederungsbereichen; sehr hohe Kaltluftproduktion; Kaltluftleitbahn Nachgewiesener nächtlicher Bergwind über den Roten Main (außerhalb des Geltungsbereiches) Hinweis: Gutachten wurde vor dem Bau des Einschöpfungswerks erstellt 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen (mindestens 10 % der Grundstücksfläche, Verbesserung Mikroklima) Pflanzung eines großkronigen heimischen Laubbaums (Verbesserung Mikroklima) pro 400 m² Grundstücksfläche Freihaltung des Auenbogens als Luftschneise 	<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"> Keine Nähe zu einem Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) Keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG; auch keine kartierten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs Keine Vorkommen von Rote-Liste-Arten (Biotopkartierung floristischer u. faunistischer 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen (mindestens 10 % der Grundstücksfläche, Lebensraum für Pflanzen und Tiere) Pflanzung eines großkronigen heimischen Laubbaums (Lebensraum für Pflanzen und Tiere) pro 400 m² Grundstücksfläche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, externe Ausgleichsflächen des 	<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

	<ul style="list-style-type: none"> Teil) bekannt keine Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs 					Ökokontos, u. a. Schaffung artenreicher Wiesen	
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> Nähe zu Gebieten mit Naherholungsfunktionen in der Wilhelminenaue und entlang des Roten Mains 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Ergänzende Angebote (Sport, Gemeinbedarfsnutzung) für das Naherholungsgebiet Wilhelminenaue; keine Beeinträchtigung des Parkcharakters Sicherung der Wegeverbindungen über den Auenbogen 	<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 (Lärm)	<ul style="list-style-type: none"> Keine Wohnnutzung im Geltungsbereich oder im näheren Umfeld zulässig Kleingärten im Westen mit „wohnähnlichem“ Schutzanspruch 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Ausschluss störender Nutzungen Keine signifikanten Lärmbelastungen für Kleingärten oder Schulzentrum Ost zu erwarten Hinweis: Sportanlagen unterliegen den Anforderungen der der 18. BImSchV 	<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
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Landschaftsschutzgebiet Oberes Rotmaintal Lage außerhalb des Siedlungskernraums Landschaftsbildprägende Elemente: Dammbauwerk und Wilhelminenaue im Norden; mehrgeschossige Schulgebäude im Schulzentrum Ost im Süden 	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen (mindestens 10 % der Grundstücksfläche) Dachbegrünung bzw. ersatzweise Fassadenbegrünung Abstufung/Abtreppung der Baugrenzen zum Auenbogen städtebaulich und landschaftlich verträgliche Beschränkung der Gebäudehöhen (Festsetzungen zu Traufhöhen und Geschossigkeit) Befreiung gem. § 7 LSG-VO bereits auf Ebene der Bauleitplanung vom Amt für Umweltschutz geprüft: Befreiungslage (§ 7 LSG-VO i. V. m. § 67 BNatSchG) kann angenommen werden > Landschaftsschutzgebiet bleibt unverändert. 	<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 Verfahren zur Befreiung gem. § 7 LSG-VO in Abstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde (Regierung von Oberfranken)
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden 	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Kein Erfordernis	<ul style="list-style-type: none"> keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich

Stadtplanungsamt: