

**Bebauungsplan Nr. 7/16**  
**„Sondergebiet ‚Sport + Freizeit‘ und Kindergarten**  
**im Haupteingangsbereich Wilhelminenaue“**  
**(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 2/89)**

**BEGRÜNDUNG**

**Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planerfordernis und Zielintention</b>	<b>2</b>
<b>2. Plangebiet</b>	<b>5</b>
2.1 Lage	5
2.2 Bestand und Topografie	5
2.3 Geltungsbereich	5
2.4 Größe	6
<b>3. Planungsrecht</b>	<b>6</b>
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)	6
3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)	6
3.3 Verfahren	7
3.4 Planänderungen	9
3.5 Landschaftsschutzgebiet „Oberes Rotmaintal“	10
<b>4. Planungsinhalt</b>	<b>13</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)	15
4.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	16
4.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)	17
4.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	18
4.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 15 und Abs. 6 BauGB)	20
4.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	20
4.8 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	21

4.9	<i>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</i>	21
4.10	<i>Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</i>	22
4.11	<i>Sonstiges</i>	25
4.12	<i>Nachrichtliche Übernahmen</i>	26
4.13	<i>Zusammenstellung der Flächen</i>	26
<b>5.</b>	<b><i>Umweltbericht</i></b>	<b>26</b>
5.1	<i>Einleitung</i>	26
5.1.1	<i>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans</i>	27
5.1.2	<i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgestellten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung</i>	28
5.2	<i>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</i>	30
5.2.1	<i>Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung</i>	30
5.2.2	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</i>	30
5.2.3	<i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen</i>	32
5.2.4	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	32
5.2.5	<i>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkung</i>	33
5.3	<i>Zusätzliche Angaben</i>	34
5.3.1	<i>Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i>	34
5.3.2	<i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</i>	34
5.3.3	<i>Allgemein verständliche Zusammenfassung</i>	35
5.3.4	<i>Referenzliste/Quellen</i>	36
<b>6.</b>	<b><i>Rechtsgrundlagen</i></b>	<b>36</b>

## **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 Er-

satzneubau 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 beschlossenen 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 des Bebauungsplans Nr. 7/16 „Sondergebiet ‚Sport + Freizeit‘ und Kindergarten im Haupteingangsbereich Wilhelminenaue“ (Teilländerung des Bebauungsplans Nr. 2/89) wird begrenzt durch

- den Damm des Einschöpfungbauwerkes im Norden,
- die Abgrenzung des Fördergebietes „Landesgartenschau Bayreuth 2016“ mit öffentlichem Fuß- und Radweg (Auenbogen) im Osten,

- die Äußere Badstraße im Süden und
- den Kleingarten Flößanger im Westen.

Er umfasst somit die Flurstücke (TF = Teilfläche)

99/3 TF und 102/1 der Gmkg. Colmdorf sowie 2047/2, 2050/13 TF, 2050/14, 2050/15 TF, 2050/18 TF, 389 TF, 4888 TF, 4890 TF, 4890/5 TF, 4891 TF, 4891/2, 4891/3 TF und 4891/4 der Gmkg. Bayreuth.

## **2.4. Größe**

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 2,94 ha.

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

#### Verfahrensschritte<sup>1</sup>:

**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. Projekt 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

---

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

**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). Nachdem dies aber 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 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 Schutzgebietes 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 unmittelbarem 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/16 gliedert sich der Zielintention (siehe Kapitel 1) entsprechend in zwei verschiedene Baugebiete:

Sondergebiet „Sport + Freizeit“

Für die geplante Sportnutzung mit ergänzenden Nutzungen wird die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Sport + Freizeit“ festgesetzt.

Im Sondergebiet 1 (SO<sub>1</sub>) ist eine Sporthalle allgemein zulässig. Eine Sporthalle ist eine gedeckte Halle zur Ausübung verschiedener Sportarten. Nicht unter eine Sporthalle im Sinne der vorliegenden Bauleitplanung fallen insbesondere sportliche Angebote, die gewerblicher Natur sind, oder auch Vergnügungsstätten, die sportliche Angebote vorhalten.

Ausnahmsweise zugelassen werden können im SO<sub>1</sub> lediglich die folgenden Nutzungen und Einrichtungen:

- *Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie*
- *Schank- und Speisewirtschaften*

Diese vorstehenden Nutzungen sind als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB nur unter den kumulativ zu erfüllenden Bedingungen zulässig, dass die jeweilige Nutzung

- a) *dem Gebietscharakter „Sport + Freizeit“ zuträglich,*
- b) *mit dem Gebietscharakter „Sport + Freizeit“ vereinbar und*
- c) *der Hauptnutzung „Sporthalle“ deutlich untergeordnet ist.*

Im Sondergebiet 2 (SO<sub>2</sub>), das jeweils nördlich und südlich an das SO<sub>1</sub> angrenzt, sind nur die Hauptnutzung im SO<sub>1</sub> ergänzende Nutzungen allgemein zulässig. Diese ergänzenden Nutzungen sind der Hauptnutzung „Sporthalle“ baulich unterzuordnen und sie müssen mit der Hauptnutzung „Sporthalle“ unmittelbar räumlich oder funktional in Zusammenhang stehen.

Sämtliche von den vorstehenden allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen abweichenden Vorhaben sind im SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> ausgeschlossen.

Mit den vorstehenden dezidierten Festsetzungen zur allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit sowie dem Ausschluss aller abweichenden Vorhaben im Sondergebiet „Sport + Freizeit“ (SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub>) wird ausdrücklich das Planungsziel verfolgt, dass nur die Sporthalle die eigenständige Hauptnutzung im Sondergebiet darstellt. Sämtliche ergänzenden Nutzungen sowohl im SO<sub>1</sub> als auch im SO<sub>2</sub> sind unter den beschriebenen Bedingungen an die Hauptnutzung anzugliedern. Zur Wahrung des Gebietscharakters „Sport + Freizeit“ sind alle abweichenden Nutzungen ausgeschlossen.

Die im Plangebiet zu errichtenden Sportanlagen unterliegen grundsätzlich den Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung - Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Der Nachweis der Einhaltung der Vorgaben muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

## Flächen für den Gemeinbedarf: Kindergarten / Kindertageseinrichtung

Das Areal des geplanten Kindergartens im nördlichen Geltungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung „Kindergarten / Kindertageseinrichtung“ festgesetzt. Städtebaulich ist in diesem Zusammenhang weder die konkrete Ausprägung der Einrichtung (Kindergarten, Kindertagesstätte, Kinderhort o.ä.) noch die Trägerschaft (öffentlich oder privat) erheblich.

Andere Gemeinbedarfsnutzungen wie Verwaltungen, Heime, Kirchen, Feuerwehren o.ä. sind aufgrund der abweichenden - mitunter erheblich nachteiligeren - städtebaulichen Auswirkungen ausgeschlossen.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)*

Die Traufhöhe (TH) für die Hauptnutzung „Sporthalle“ im SO<sub>1</sub> wird wie folgt differenziert nach der Dachform jeweils als Höchstmaß festgesetzt:

- 9,50 m bei Flachdach
- 8,00 m bei Satteldach

Die höhere Traufhöhe bei Flachdach hat in erster Linie statische Gründe: Während die Dachkonstruktion eines Satteldaches selbst statische Funktion erfüllt, muss die Statik bei Flachdach innerhalb des Gebäudes im Bereich der Hallendecke durch entsprechende Stahl- oder Balkentragwerkskonstruktionen (Verstreben/Aussteifungen) erfüllt werden.

Beide Gebäudehöhen sind aber an dieser Stelle im Übergangsbereich zwischen dem Damm des Einschöpfungbauwerks im Norden und den mehrgeschossigen Gebäuden des Schulzentrums Ost städtebaulich vertretbar.

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist grundsätzlich die aktuelle Geländeoberkante, die im Bereich des SO<sub>1</sub> einheitlich bei 340 m ü. NN liegt.

Im SO<sub>2</sub> und auch in der Gemeinbedarfsfläche werden zwei Geschosse (II) als Höchstmaß festgesetzt. Mit dieser Regelung ordnen sich die Gebäude im SO<sub>2</sub> und im Bereich des Kindergartens / der Kindertageseinrichtung dem Plankonzept des Bebauungsplans entsprechend (siehe Kapitel 4.1) der Hauptnutzung „Basketballhalle“ auch baulich unter. Zwei Geschosse sind zudem an diesem Standort in Bezug auf die umgebenden Bebauungsstrukturen und Gebäudehöhen (Einschöpfungsbauwerk im Norden, mehrgeschossige Gebäude im Schulzentrum Ost, eingeschossige Gartenhäuser der Kleingartenanlage im Westen) als städtebaulich vertretbar zu beurteilen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß im SO<sub>1</sub> stellt gem. § 17 Abs. 1 BauNVO die bundesrechtlich zulässige Obergrenze für ein Sondergebiet dar.

Die GRZ wird entsprechend dem zugrundeliegenden Plankonzept (siehe Kapitel 4.1) im SO<sub>2</sub> mit max. 0,6 geringer als im Bereich der Hauptnutzung festgesetzt. Auch hinsichtlich der baulichen Ausprägung haben sich die ergänzenden Nutzung somit der Hauptnutzung „Sporthalle“ unterzuordnen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsnutzung „Kindergarten / Kindertageseinrichtung“ wird die GRZ mit dem Ziel einer lockeren Bebauung und überwiegenden Grünanteilen - ähnlich wie in einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch z. B. Stellplatzflächen bis 50 vom Hundert - höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 - überschritten werden darf, findet im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Anwendung.

### **4.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)*

Das mit Baugrenzen definierte Baufenster erstreckt sich über alle Baugebiete des Bebauungsplans (SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub> und Gemeinbedarfsfläche). Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, das schmal zulaufende und aufgrund der

vorhandenen Strukturen einigen planerischen Restriktionen unterliegende Plangebiet möglichst flexibel nutzen zu können. Die Baugrenzen werden jedoch zum Auenbogen im Osten insoweit abgestuft/abgetreppt, dass die Bebauung auch unter diesen Umständen immer einen Mindestabstand zum Auenbogen, dem Hauptzuweg/Promenadenweg in die Wilhelminenaue, wahrt. Die hierdurch freizuhaltenen Bereiche auf den Baugrundstücken sollten grünordnerisch gestaltet werden (siehe auch Kapitel 4.6).

Untergeordnete Nebenanlagen können als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in Grünflächen zugelassen werden unter der Bedingung, dass sie der Pflege und dem Betrieb (z. B. Toiletten) des angrenzenden öffentlichen Parks „Wilhelminenaue“ dienen. Ein Standort im Haupteingangsbereich für diese dringend benötigten baulichen Anlagen ist möglichen Standorten im Kerngelände des Parks auch aus städtebaulicher Sicht vorzuziehen.

Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) findet grundsätzlich Anwendung. Im SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> können die Abstandsflächentiefen jedoch gem. Art. 6 Abs. 5 i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO auf 0,25 H ( $\frac{1}{4}$  der maßgeblichen Wandhöhe), mindestens 3,0 m, verringert werden. Die Verringerung der Abstandsflächen auf ein Viertel entspricht der Abstandsflächenregelung eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO). Dies ist insofern als städtebaulich verträglich zu beurteilen, als an die Abstandsflächen der Gebäude im SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> hinsichtlich der Regelungsziele der BayBO (Belichtung, Belüftung, gesunde Arbeitsverhältnisse etc.) keine höheren Schutzansprüche zu stellen sind als in Gewerbegebieten.

#### **4.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften**

*(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)*

Bei der Hauptnutzung der Sporthalle im SO<sub>1</sub> sind als Dachform ein Flachdach (FD) mit einer Dachneigung (DN) unter 5° oder ein flach geneigtes Satteldach (SD) mit einer DN unter 15° zulässig. Bei den Dachformen han-

delt es sich um bei Sporthallen übliche Ausprägungen des Daches, die noch dazu an diesem Standort als städtebaulich vertretbar beurteilt werden. Mit der geringen Dachneigung wird verhindert, dass die Sporthalle eine höhere vrs. dann nicht mehr städtebaulich verträgliche Gesamtgebäudehöhe erreicht.

Bei den der Sporthalle untergeordneten Gebäuden im SO<sub>2</sub> und im Bereich der Gemeinbedarfsnutzung ist bei eingeschossiger Bauweise auch ein Pultdach (PD) mit einer DN unter 15° zulässig. Mit dieser Ausbildung der Dachform bleibt ein Gebäude höhenmäßig in jedem Fall unter der zweigeschossigen Bauweise.

Um einerseits den grundsätzlich naturräumlich geprägten und landschaftlich offenen Stadtraum zu bewahren und zum anderen dem Wunsch der späteren Nutzer an eine Abschirmung der privaten Flächen insbesondere gegenüber dem öffentlichen Raum zu entsprechen, sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Nachdem in einem Sondergebiet „Sport + Freizeit“ neben der Hauptnutzung und den ergänzenden Nutzungen auch Freisportanlagen denkbar und aktuell auch konkret geplant sind, dürfen an diesen Anlagen als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB auch höhere z. B. Ballfangzäune errichtet werden.

#### **4.5 Verkehrsflächen**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)*

Im Bereich der Äußeren Badstraße werden die Festsetzungen zu den bestehenden Verkehrsflächen beibehalten (Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie, Fußweg, Verkehrsbegleitgrün, Parkplatzflächen).

Im Zufahrtsbereich zu den Baugebieten an der Äußeren Badstraße wird zur Betonung der Eingangssituation in die öffentliche Parkanlage Wilhelminen-  
aue ein öffentlicher Eingangplatz für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt, dessen dauerhafte Sicherung und Ertüchtigung aus städtebaulicher Sicht wünschenswert ist. Der dort beginnende Fuß- und Radweg (Augen-

bogen) in die Wilhelminenaue wird auch bauleitplanerisch mit entsprechenden Festsetzungen gesichert.

Die Erschließung der Baugebiete wird durch die Festsetzung der bestehenden versiegelten Fläche im Westen des Geltungsbereiches als öffentliche Anliegerstraße mit Wendehammer bauleitplanerisch gesichert. Eine Weiterfahrt über den Wendehammer hinaus - z.B. zur Umfahrung des kompletten Kleingartengeländes - ist aufgrund der Festsetzung von Fuß- und Radwegen in diesem Bereich ausgeschlossen. Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bayreuth erforderlichen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. In Ergänzung hierzu werden aber östlich der öffentlichen Anliegerstraße noch wie im Bestand vorhanden öffentliche Stellplätze festgesetzt. Der bestehende Graben zwischen diesen öffentlichen Stellplätzen und den Baugebieten ist als Verkehrsbegleitgrün zu erhalten und darf nicht überbaut werden. Nur zum Zwecke der Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks darf der Graben punktuell überbaut werden (Einfahrtsbereich für motorisierten Individualverkehr).

Im südwestlichen Bereich des südlichen SO<sub>2</sub> ist ein Ein- und Ausgang für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt, damit spätere Nutzer von der öffentlichen Anliegerstraße aus direkt und ohne große Umwege zu Fuß und mit dem Rad zur dort geplanten Freisportanlage gelangen können.

Um dem Wasserwirtschaftsamt Hof die Erreichbarkeit und Bewirtschaftung des Dammbauwerks der Einschöpfung zu gewährleisten, ist im nördlichen Geltungsbereich am Fuße des Dammbauwerkes ein privater Wirtschaftsweg festgesetzt, der nicht überbaut oder beeinträchtigt werden darf.

Zur Sicherung der bestehenden Stellplätze für den angrenzenden Kleingartenverein westlich der öffentlichen Anliegerstraße siehe Kapitel 4.6 und 4.11.

Die Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Bayreuth, wies im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/16 mit der Bitte um Berücksichtigung auf Folgendes hin:

*Das Plangebiet liegt ca. 400 m von der Trasse der Bundesautobahn (BAB) 9 entfernt. Nachfolgende Auflagen und Forderungen sind bei der Genehmigung und Errichtung baulicher Anlagen zu berücksichtigen:*

- 1. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung (StVO) wird verwiesen.*
- 2. Gegenüber dem Baulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.*

#### **4.6 Grünflächen**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 15 und Abs. 6 BauGB)*

Im Bereich des Parkplatzes und des Eingangsplatzes an der Äußeren Badstraße werden die bestehenden Grünanlagen (im Fördergebiet Landesgartenschau) als „öffentliche Grünflächen, Parkanlage“ auch aufgrund ihrer stadträumlichen Trennwirkung zu den Baugebieten bauleitplanerisch gesichert. Zu den Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des bestehenden Parkplatzes siehe Kapitel 4.10.

Der Bereich westlich der öffentlichen Anliegerstraße wird als „Dauerkleingärten“ festgesetzt, um so die Zugehörigkeit dieser Flächen zur Kleingartenanlage zu verdeutlichen und bauleitplanerisch klarzustellen (Parkplätze für Kleingärtner, Zugänglichkeit der Tore etc.).

#### **4.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)*

Die bestehenden Kanäle (Regenwasser und Mischwasser) in der Äußeren Badstraße werden übernommen und gesichert. Oberirdische Versorgungsleitungen sind aufgrund der negativen stadträumlichen Wirkung ausgeschlossen.

#### **4.8 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)*

Die Menge des einzuleitenden Oberflächenwassers in den städtischen Kanal ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen. Die festgesetzte Begrenzung der Einleitungsmenge ist eine rechnerische Grundlage für den Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth und wird bauleitplanerisch in allen Baugebieten der Stadt Bayreuth mit entsprechend hoher Grundstücksausnutzung (z.B. Gewerbegebiete) einheitlich festgesetzt.

Der überwiegende Teil der Dachflächen der Flachdächer oder der flach geneigten Sattel- und Pultdächer ist mit einer Dachbegrünung zu versehen. Mit dieser Festsetzung und der damit begrenzten Einleitungsmenge in den städtischen Kanal wird ein weiterer Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung auf dem Grundstück geleistet.

Lediglich im SO<sub>1</sub> kann aufgrund der großen Spannweiten der Halle und der damit einhergehenden statischen Problemstellungen die Dachbegrünung als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung entfallen, dass anstelle dessen auf der dem Auenbogen zugewandten Seite die Fassade begrünt wird.

#### **4.9 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)*

Die bestehenden Bäume im Bereich des Parkplatzes an der Äußeren Badstraße und im Straßenraum selbst wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2/89 übernommen und sind somit zu erhalten. Im Bereich des Auenbogens wird der Beginn der stadtbildprägenden und städtebaulich wirksamen Baumreihe durch die Festsetzung des Erhalts der bestehenden Bäume bauleitplanerisch gesichert.

Unbeschadet der höchstzulässigen baulichen Verdichtung in  $SO_1$  und  $SO_2$  sowie der Gemeinbedarfsfläche sind zur Wahrung einer Mindestausstattung an Grünflächen im gesamten Plangebiet mindestens 10 % der Grundstücksflächen zu begrünen, unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die Auswahl des großkronigen heimischen Laubbaums hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz der Stadt Bayreuth) zu erfolgen.

Die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth findet grundsätzlich Anwendung.

#### 4.10 Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

##### Eingriff

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

– *Eingriffsfläche  $E_1$  ( $SO_2$  (Süd)):*

Bei der Fläche handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Infolge des geplanten Versiegelungsgrades wurde ein Kompensationsfaktor von 0,4 ermittelt. Der erforderliche Ausgleich umfasst somit 815 m<sup>2</sup>.

Der Eingriff findet zudem auf einer Fläche statt, auf der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2/89 eine Ausgleichsfläche festgesetzt ist. Dieser noch nicht erfolgte alte Ausgleich ist somit auf den neuen Ausgleich aufzurechnen, sodass für die Eingriffsfläche  $E_1$  insgesamt ein Ausgleich von rd. 3 900 m<sup>2</sup> erforderlich ist.

- *Eingriffsfläche E<sub>2</sub> (SO<sub>1</sub>):*  
Die Eingriffsfläche E<sub>2</sub>, auf der die Hauptnutzung „Sporthalle“ umgesetzt werden soll ist als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu bewerten. Der Kompensationsfaktor ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (Grundflächenzahl 0,8) mit 0,6 festzulegen, sodass sich für die Eingriffsfläche E<sub>1</sub> ein Ausgleichsflächenbedarf von rd. 3 050 m<sup>2</sup> ergibt.
  
- *Eingriffsfläche E<sub>3</sub> (SO<sub>2</sub> (Nord)):*  
Für die als Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft einzustufende Eingriffsfläche E<sub>3</sub> ergibt sich bei dem zulässigen Versiegelungsgrad ein Kompensationsfaktor von 0,4. Der erforderliche Ausgleichsbedarf liegt somit bei rd. 500 m<sup>2</sup>.
  
- *Eingriffsfläche E<sub>4</sub> (Flächen für den Gemeinbedarf: Kindergarten / Kindertageseinrichtung):*  
Bei der Fläche im Norden des Geltungsbereiches, auf der die Gemeinbedarfseinrichtung geplant ist, handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Der Kompensationsfaktor wurde infolge des geplanten Versiegelungsgrades mit 0,4 ermittelt. Der erforderliche Ausgleich umfasst somit rd. 1 300 m<sup>2</sup>.

### Ausgleich

Den Eingriffen E<sub>1-4</sub> werden jeweils externe Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Bayreuth zugeordnet:

EINGRIFF		AUSGLEICH	
Eingriff (E)	Gebiet lt. B-Plan Nr. 7/16	Zugeordnete Ausgleichfläche (AF, Größe in m <sup>2</sup> ) des Ökokontos	Lagebezeichnung; Fl.Nr. Gmkg.
E <sub>1</sub>	SO <sub>2</sub> (Süd)	AF 15 (3 550 m <sup>2</sup> )	Brückles (Nähe Tappert - Teiche nördlich Thiergar- ten / unteres Ge- wend); 53 und 54 Thier- garten
E <sub>2</sub>	SO <sub>1</sub>	Teilfläche 1 aus AF 17 (3 200 m <sup>2</sup> )	Schindelteich (öst- lich Thiergarten) 88 Thiergarten
E <sub>3</sub>	SO <sub>2</sub> (Nord)	Teilfläche 2 aus AF 17 (800 m <sup>2</sup> )	
E <sub>4</sub>	Flächen für den Ge- meinbedarf: Kindergar- ten / Kindertagesein- richtung	Teilfläche 3 aus AF 17 (1 500 m <sup>2</sup> )	
		<b>Summe (AF):</b> <b>9 050 m<sup>2</sup></b>	

Hiermit wird der durch die Eingriffe des Bebauungsplans ausgelöste - entsprechend rechnerisch ermittelte - Ausgleichsflächenbedarf insgesamt vollständig kompensiert. Aufgrund der verfügbaren Ausgleichsflächen (tlw. Teilflächen von Ausgleichsflächen) kommt es bei der konkreten Zuordnung zu den einzelnen Eingriffen zu geringfügigen Unter-/Überkompensationen.

#### Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklungsziel)

In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Bayreuth wurden für die Ausgleichsflächen 15 und 17 die folgenden Entwicklungsziele definiert:



#### 4.12 Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich bzw. die Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Rotmaintal“ wurde nachrichtlich übernommen. Zur planerischen Konfliktbewältigung von Baugebieten im Landschaftsschutzgebiet siehe Kapitel 3.5.

#### 4.13 Zusammenstellung der Flächen

SO <sub>1</sub>	ca.	0,50 ha
SO <sub>2</sub> (Nord)	ca.	0,13 ha
SO <sub>2</sub> (Süd)	ca.	0,20 ha
Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten / Kindertageseinrichtung)	ca.	0,33 ha
Verkehrsflächen (öffentliche Straßenverkehrsfläche; Fußweg; Fuß- und Radweg; Fuß-, Rad- und Anliegerweg; Verkehrsbegleitgrün; öffentliche Anliegerstraße, privater Wirtschaftsweg; Parkplatzflächen, Eingangsplatz)	ca.	1,12 ha
Öffentliche Grünflächen, Parkanlage	ca.	0,48 ha
Dauerkleingärten	ca.	0,18 ha
<hr/>		
Größe des Geltungsbereiches	ca.	2,94 ha

### 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 den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 7/16 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 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 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**

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 - Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 26 und Bebauungsplanverfahren Nr. 7/16 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB - wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Umsetzung einer Sporthalle eines örtlichen Sportvereins mit ergänzenden Nutzungen sowie einer Kindertageseinrichtung geschaffen.

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

- Sondergebiet „Sport + Freizeit“ gem. § 11 BauNVO: Sporthalle und ergänzende Nutzungen
- Flächen für den Gemeinbedarf, besondere Zweckbestimmung: Kindergarten / Kindertageseinrichtung
- Grenzwerte für das Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,4 bis 0,8, Traufhöhe 8,00 m (bei Satteldach) und 9,50 m (bei Flachdach) über aktueller Geländeoberkante, zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- Durch Baugrenzen definierte Baufenster
- Zulässige Dachformen: Flachdach mit Dachneigung < 5°, Satteldach mit Dachneigung < 15°, Pultdach mit Dachneigung < 15° (bei einem Vollgeschoss)
- Erhalt der Verkehrsflächen entsprechend der bestehenden Strukturen
- Erhalt bestehender Kanäle und Ausschluss oberirdischer Versorgungsleitungen, max. Drosselabflussspende 70 l/s x ha Grundstücksfläche, Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück und Dachbegrünung bzw. - im Ausnahmefall stattdessen - Fassadenbegrünung
- Begrünung mindestens 10 % der Grundstücksfläche, pro 400 m<sup>2</sup> Pflanzung eines großkronigen heimischen Laubbaums
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung eines noch nicht erfolgten Ausgleichs des Bebauungsplans Nr. 2/89, Ausgleich auf externen Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Bayreuth

#### **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

---

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

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 Betrachtung 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 Eingriff<sup>3</sup> in Natur und Landschaft dar. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird durch externe Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Bayreuth nachgewiesen (insgesamt: 9 050 m<sup>2</sup>).

### **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 sodann die politische Entscheidung getroffen, die Sportnutzung und die Gemeinbedarfseinrichtung 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 Are-

---

<sup>3</sup> Zur ausführlichen Darstellung und Begründung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung siehe Kapitel 4.10 des allgemeinen Teils der Begründung.

als (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 getroffenen Festsetzungen 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 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 Bebauungsplan Nr. 7/16 ist, ist die Kontrollbehörde für die Einhaltung der Festsetzungen die Stadt Bayreuth mit ihren entsprechenden Fachdienststellen (Zusammenwirken 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 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 - wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Umsetzung einer Sporthalle eines örtlichen Sportvereins mit ergänzenden Nutzungen sowie einer Kindertageseinrichtung 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 abgestimm-

ten 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"> <li>Im östlichen Teil des Geltungsbereichs quartäre Talfüllung, im westlichen Teil quartärer Schotter der 70 m-Terrasse</li> <li>versiegelte Flächen im Bestand (Parkplätze und befestigte Restflächen aus der Ausstellungszeit Landesgartenschau Bayreuth 2016)</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen (mindestens 10 % der Grundstücksfläche)</li> <li>effektive Grundstücksausnutzung nicht nur in der Fläche, sondern auch in der Höhe sowie aufgrund verringerter Abstandsflächen möglich</li> <li>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, externe Ausgleichsflächen des Ökokontos</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- und Verringerungsmaßnahmen</li> <li>ggf. Vollzugsmaßnahmen</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundwasser: Keine Besonderheiten bekannt</li> <li>Oberflächengewässer: es existiert kein Oberflächengewässer</li> <li>Hinweis auf die Nähe zum Roten Main und den Hammerstätter See in der Wilhelminenaue</li> <li>Lage außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen (mindestens 10 % der Grundstücksfläche, Versickerung möglich)</li> <li>maximale Drosselabflussspende: 70 l/s x ha Grundstücksfläche und Rückhaltmaßnahmen auf dem Grundstücken</li> <li>Dachbegrünung zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. ersatzweise Fassadenbegrünung</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- und Verringerungsmaßnahmen</li> <li>ggf. Vollzugsmaßnahmen</li> </ul>
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"> <li>Freilandklimatop mit Kaltluftventilationsfunktion: hohe bioklimatische Ausgleichsfunktion, offene landwirtschaftliche Nutzflächen in Niederungsbereichen; sehr hohe Kaltluftproduktion; Kaltluftleitbahn</li> <li>Nachgewiesener nächtlicher Bergwind über den Roten Main (außerhalb des Geltungsbereiches)</li> <li>Hinweis: Gutachten wurde vor dem Bau des Einschöpfungswerks erstellt</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen (mindestens 10 % der Grundstücksfläche, Verbesserung Mikroklima)</li> <li>Pflanzung eines großkronigen heimischen Laubbaums (Verbesserung Mikroklima) pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</li> <li>Freihaltung des Auenbogens als Luftschneise</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- und Verringerungsmaßnahmen</li> <li>ggf. Vollzugsmaßnahmen</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Nähe zu einem Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen)</li> <li>Keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG; auch keine kartierten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs</li> <li>Keine Vorkommen von Rote-Liste-Arten (Biotopkartierung floristischer u. faunistischer</li> </ul>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<b>Geringe Erheblichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen (mindestens 10 % der Grundstücksfläche, Lebensraum für Pflanzen und Tiere)</li> <li>Pflanzung eines großkronigen heimischen Laubbaums (Lebensraum für Pflanzen und Tiere) pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</li> <li>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, externe Ausgleichsflächen des</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- und Verringerungsmaßnahmen</li> <li>ggf. Vollzugsmaßnahmen</li> </ul>

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

Stadtplanungsamt: