

**Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 35  
"Gewerbegebiet Oberobsang"**

**BEGRÜNDUNG**

**Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth**

**Plandatum: 07.06.2021**

**1 Planerfordernis**

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

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

Für die geplante Ansiedlung sind über die gegenständlichen Bauleitplanverfahren zunächst die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu

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

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

## **2 Plangebiet**

### **2.1 Lage**

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

## 2.2 Bestand und Topografie

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

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

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

## 2.3 Geltungsbereich

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

3638 TF, 3641 TF und 3592 TF

der Gmkg. Bayreuth.

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

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

Er umfasst somit die Flurstücke (TF = Teilfläche)

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

der Gmkg. Bayreuth.

### **3 Planungsrecht**

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth sieht für das Plangebiet überwiegend „Gewerbegebiet“ sowie in Abgrenzung zum Dorfgebiet Oberobsang und zur B 85 („Hauptverkehrsstraße“, „B – Bundesstraße“) „Grünflächen“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Grünanlage“ vor. Die Preuschwitzerin selbst am Rande des Plangebietes ist als „Wasserfläche“ dargestellt. Bei dem den Flusslauf umgebenden Raum handelt es sich um „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie teilweise „Vorrangraum für Ausgleichsflächen“. Das Plangebiet kreuzen zwei „oberirdische elektrische Leitungen“ (110 und 20 kV) und eine „Hauptabwasserleitung“. Die Bauverbots-/Baubeschränkungszone und die Ortsdurchfahrts-grenze (OD-Grenze) der B 85 sowie der naturschutzrechtliche Schutzstatus der Preuschwitzerin (geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG) wurden nachrichtlich übernommen.

#### **3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)**

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

### 3.3 Verfahren

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

#### Bisherige Verfahrensschritte:

**30.06.2021**

#### Stadtratsbeschluss:

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

**06.08.2021**

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

**09.08.2021 bis 17.09.2021**

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

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

### 3.4 Planänderungen im Verfahren

Im ersten Abwägungsergebnis sowie infolge weiterer zwischenzeitlicher Abstimmungen war nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nur der Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 zu ändern. Eine Änderung des Planentwurfes zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 35 war nicht erforderlich.

## **4 Planungsinhalt**

Zur Ausdehnung des Gewerbegebietes siehe 1.

Die bestehende Baugebietsdarstellung (GE) wird insb. nach Nordwesten und Südwesten erweitert. Die grundsätzliche Zielintention des Flächennutzungsplans, Bauabstände zur Preuschwitzerin und zu den angrenzenden Gebieten – Dorfgebiet Oberobsang und Wohngebiet Eichenring – zu wahren, bleibt unberührt

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

Gem. § 50 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung mitsamt der Überwachung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Eine nach dem UVPG etwaig erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls entfällt gem. § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG, da für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 5/21 eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird. Der vorliegende Umweltbericht entspricht als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches damit den Anforderungen des UVPG. Die Durchführung einer separaten UVP ist nicht erforderlich.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem aktuellen Sach- und Kenntnisstand des Verfassers dieses Umweltberichtes (Stadt Bayreuth, Stadtplanungsamt) sowie den vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientiert sich auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind insbesondere die zuständigen Fachbehörden, Fachdienststellen und Fachverbände zur Mitwirkung und zur Fortschreibung des Umweltberichtes aufgefordert. Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem.

§ 4 Abs. 1 BauGB hatten die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

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

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

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

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

der baulichen Nutzung – per se eine Vielzahl möglicher städtebau-lich vertretbarer Vorhabenalternativen vorsieht.

Wesentliche Planungsinhalte<sup>1</sup>:

- Erweiterung der bestehenden Baugebietsdarstellung (GE) insb. nach Nordwesten und Südwesten
- grundsätzliche Zielintention des Flächennutzungsplans, Bebauungsabstände zur Preuschwitzerin und zu den angrenzenden Gebieten – Dorfgebiet Oberobsang und Wohngebiet Eichenring – zu wahren, bleibt unberührt

**5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

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

Fachgesetze:

*(mitsamt Verordnungen und technischen Anleitungen)*

- BauGB (v.a. Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB und Umweltschutzziele des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e, f, h BauGB)

---

<sup>1</sup> Zur ausführlichen Darstellung und Begründung der Planinhalte siehe Kapitel 4 des allgemeinen Teils der Begründung.

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), TA Lärm, DIN 18005 und DIN 45691; TA Luft
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

#### Fachpläne und räumliche Gesamtplanungen:

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

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

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wären im Plangebiet Vorhaben weiterhin nur nach den restriktiven Vorgaben des § 35 BauGB so-

wie in den Randbereichen nach den Festsetzungen der rechtverbindlichen Bebauungspläne Nr. 8/71, Nr. 2/87 und Nr. 1/01 planungsrechtlich zulässig. Im Wesentlichen ist also hinsichtlich des baulichen Umfangs von der Umsetzung im Außenbereich privilegierter Vorhaben auszugehen (land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Betriebe gartenbaulicher Erzeugung, der öffentlichen Versorgung dienende Vorhaben, der Nutzung der Wind- und Wasserenergie dienende Vorhaben o.ä.).

### **5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen:

- Geringe Erheblichkeit
- Mittlere Erheblichkeit
- Hohe Erheblichkeit

Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen. Die Prüfung erfolgte auf Grundlage der Anlage 1 zum BauGB sowie auf Grundlage der Anlage 4 zum UVPG. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in tabellarischer Form (siehe Anlage 7.1).

Gegenüber dem bestehenden Bau- und Planungsrecht, nach dem Vorhaben im Wesentlichen nach den restriktiven Vorgaben des § 35 BauGB zulässig sind (privilegierte Vorhaben wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Betriebe gartenbaulicher Erzeugung, der öffentlichen Versorgung dienende Vorhaben, der Nutzung der Wind- und Wasserenergie dienende Vorhaben o.ä.), und unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Verhinderungs-, Ver-

ringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach jetzigem Sach- und Kenntnisstand insgesamt von geringer Erheblichkeit.

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

Zwischen den Schutzgütern bestehen diverse Wechselwirkungen. So kann insbesondere eine Zunahme der Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion wie z. B. der Fähigkeit der Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen führen. Zusätzlich kann die Versiegelung nachteilige Veränderungen des Schutzgutes (Grund-)Wasser bewirken, da versiegelter Boden das großflächige Versickern und Verdunsten von Niederschlagswasser nicht mehr zulässt.

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

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

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

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

### **5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### Standortalternativen

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

#### Städtebauliche Entwicklungsalternativen

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

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

Im Plangebiet befinden sich weder Störfallbetriebe i. S. d. § 50 BImSchG noch befindet sich das Plangebiet im potentiellen Einwirkungsbereich solcher Störfallbetriebe.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen mit möglichen Auswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, sind nach heutigem pflichtgemäßem Ermessen in Verkehrsunfällen von Gefahrguttransporten auf der Bundesautobahn (BAB) 9 sowie den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu sehen.

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

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

## **5.3 Zusätzliche Angaben**

### **5.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Umweltprüfung wurde aufgrund der vorliegenden umweltrelevanten Informationen mit Relevanz für die zu untersuchenden

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

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

Gem. § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Damit besteht der primäre Anwendungsbereich des Monitorings darin, die prognostischen Folgeabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Unvorhergesehen sind in diesem Zusammenhang Auswirkungen, wenn sie nach Art und Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung sind oder wenn Prognoseunsicherheiten bestehen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Im vorliegenden Fall ergeben sich die Umweltauswirkungen in erster Linie durch Art und Umfang der baulichen Maßnahmen im Plangebiet. Da für diese baulichen Maßnahmen die gesetzliche Grundlage als örtliche Satzung der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan Nr. 5/21 wird, ist die Kontrollbehörde für die Einhaltung der Festsetzungen die Stadt Bayreuth mit ihren entsprechenden Fachdienststellen (Zusammenwirken Amt für Umweltschutz, Bauordnungsamt und Stadtplanungsamt).

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

### 5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

Es handelt sich bei dem Vorhaben um die Neuinanspruchnahme bislang nicht beplanter Außenbereichsflächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. nutzbar sind. Der Zulässigkeitsmaßstab richtet sich heute nach § 35 BauGB, d.h. es sind bereits privilegierte Vorhaben wie z. B. land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Betriebe gartenbaulicher Erzeugung, der öffentlichen Versorgung dienende Vorhaben, der Nutzung der Wind- und Wasserenergie

dienende Vorhaben zulässig. Durch die Bauleitplanung werden keine weitergehenden erheblichen Nachteile hinsichtlich der im BauGB genannten Schutzgüter erwartet. Die Auswirkungen sind nach aktuellem Sach- und Kenntnisstand vor diesem Hintergrund als insgesamt gering zu beurteilen.

#### 5.3.4 Referenzliste/Quellen

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

## 6 Rechtsgrundlagen

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

**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7 Anlage zum Umweltbericht**

*7.1 Bewertung der Umweltauswirkungen (Tabelle vom 09.06.2022)*

Stadtplanungsamt:

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

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

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

Stadtplanungsamt: