

Stellungnahme(n) (Stand: 19.10.2022)

Sie betrachten: 11/16 Reha-Klinik-Therme (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 8/93a)
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 21.02.2022 - 25.03.2022

Behörde:	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Bayreuth
Frist:	25.03.2022
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Johannes Lüers, am: 22.03.2022 , Aktenzeichen: St.27Ä.FNP-BBP11.16-Reha-Hotel-Therme_(out-2021-03-23)</p> <p>Stellung. Bund Naturschutz zum Bebauungsplan 11/16 Reha-Klinik-Therme-Hotel und 27. Änderung FNP</p> <p>Anhänge: 2022-03_St.27Ä.FNP-BBP11.16-Reha-Hotel-Therme_(out-2021-03-23).pdf (s_1647979222_2022-03_st.27ae.fnp-bbp11.16-reha-hotel-therme__out-2021-03-23_.pdf)</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	<p>1. manueller Eintrag Erstellt am: 23.09.2022</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu den o. g. Verfahren geben wir bezugnehmend auf Ihre Begründungen und Planentwürfe zu den Fassungen vom 03.01.2022 folgende Stellungnahme ab: Dem Bebauungsplanverfahren 11/16 Reha-Klinik-Therme (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 8/93a und in diesem Zuge der 27. Änderung FNP) steht der Bund Naturschutz sehr kritisch gegenüber. Folgende Bedenken und natur- und umweltschutzfachliche Ergänzungen bei Umsetzung des Vorhabens geben wir zu bedenken: Die gesamte Fläche und insb. die der geplanten Reha-Klinik auf Flur 486/14 sind aufgrund ihrer Hanglage und Geologie (Mittelterrasse Roter Main) im gefährdeten Bereich für wild abfließendes Hang/Oberflächenwasser bei Sturzflutereignissen. Durch das Gebiet ziehen sich alte polygenetische oder fluviale Talverfüllungen sowohl entlang des nordwestlich gelegenen Lindig-Grabens als auch quer mitten durch die jetzige Thermenanlage vom „Breiten Rain“ Graben über die Kurpromenade bis in den Roten Main. Diese alten Strukturen zeigen die nach wie vor aktuellen Abflussbereiche bei Starkregenereignissen auf. Rezent zeigen sich folglich auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Vorhabengebiet und Umgebung deutlich sichtbare Bodenerosionen durch verstärkten Oberflächenabfluss (nach Rücksprache mit dem Landwirt war und ist dies seit jeher ein Problem). Hier wären einer Klimaänderung (extreme Starkregen) angepasste Maßgaben notwendig: z.B. nötige Angaben Oberkante Terrain OKT im Maßbezug zum Geländereief bzw. Maßgaben zu Angabe der Unterkante des Roh-Fundaments und UK[FF] und Unterkante des Fertig-Fundaments, Maßgaben für ökologische Fundament- bzw. Wandabdichtungen, keine Unterkellerung etc., um vor Sturzflut-Ereignissen, Hangabfluss und Grundwasserstau ausreichend gewappnet zu sein. Den Bauleitern dies alleinig zu überlassen wäre bedenklich und widerspricht u. U. der Vorsorgepflicht der kommunalen Planungsbehörde. Dem Bund Naturschutz stellt sich zudem die Frage, ob eine großflächige Neu-Versiegelung im ansonsten überwiegend ländlich geprägten Standort zwischen Eremitenhof, Therme und Seulbitz auf den Mainterrassen inkl. Reha-Klinik, Hotelhochhaus, Großchalets plus Badeseesee und Parkplätzen in Zeiten der anwachsenden Klimakrise eine sinnvolle städtebauliche Maßnahme zum Wohle aller sein könnte. Angesichts einer bereits überregional bekannten, modernen DRV-Höhenklinik in Bischofsgrün (mit rund 170 Beschäftigten) nur knapp 25 km vom Bayreuth entfernt, und angesichts einer verbriefte nicht stattfindenden Kooperation des auswärtigen Großunternehmers (Hotel + Großchalets) sowohl mit der seit jeher finanziell defizitären Therme als auch mit der geplanten neuen DRV-Klinik stellt sich unsererseits das ganze Vorhaben als sehr fraglich heraus. Dem hinzuzufügen ist die allseits (auch dem Stadtrat) bekannt prekäre Situation der Verkehrsanbindung einzig möglich über Eremitenhof oder Seulbitz entlang der Kreisstraße BTs 6. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch den Betrieb der DRV-Klinik und der Hotelanlagen wird das jetzige (vorwiegend Pendler) bei Weitem überschreiten und die derzeitige Verkehrssituation (Lärm, Schadstoff-Emissionen, Unfallgefahren) für die Anrainer unerträglich gestalten. Das für dieses Vorhaben vorgelegte Verkehrsgutachten aus dem Jahre 2017 beschäftigt sich ausschließlich nur mit der Kreuzung Königsallee, Eremitenhofstraße und Ochsenhutstraße und fußt ausschließlich auf einen einzigen Messtag (ein Donnerstag Okt 2016). Das Thema Neubau Reha-Klinik und ein prognostiziertes Verkehrsaufkommen werden nur anhand sogenannter „Absprachen“ mit dem Auftraggeber (Stadt Bayreuth) unserer Meinung nach unzureichenden dargestellt. Laut Gutachten 2017 können die „... geplanten Erweiterungen im Bereich der Lohengrintherme ... wesentliche Auswirkungen auf die Bemessungsverkehrsstärken, die am Knoten zu erwarten sind, haben. ...“ Hier wird wie gesagt nur Bezug auf die oben genannte Kreuzung genommen, keinesfalls auf die prekären Ortsdurchfahrten Eremitenhof, Lindig oder Seulbitz. Weiter heißt es „... Diesbezüglich wird ... eine Modellprognose notwendig. Jedoch gibt es für die Stadt Bayreuth kein kalibriertes Verkehrsmodell, so dass eine Modellprognose nicht möglich ist. Daher wird eine</p>

Abschätzung des Prognoseverkehrs auf andere Art notwendig. ...“ Diese „Abschätzungen anderer Art“ bleiben hier bei reinen nicht belegbaren Vermutungen und sind nicht nachvollziehbar bzw. auf die Ortsdurchfahrten anwendbar. Dies wird auch nicht genauer durch die nicht einmal 1-seitige Ergänzung des Stadtplanungsamt vom 19.01.2022, die keinen weiten Handlungsbedarf zum Thema Verkehr verlaubar und eine Verschärfung der Verkehrsbelastung durch den zusätzlichen Betrieb einer Großhotelanlage ausdrücklich verneint.

Wir halten daher die derzeitige gutachterliche Lage hierzu für überholt und aussagegelos.

Ein weiterer Punkt ist das Fehlen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) zur Erfassung möglicher Auswirkungen auf Fauna und Flora und u. U. auf national oder europarechtlich geschützter Arten. Das Bibervorkommen im Lindig-Graben nordwestlich des Vorhabengebietes ist allseitig bekannt und ist u. a. direkt betroffen durch die Ausweisung (Hinzunahme) von eine WA-Fläche auf dem bisherigen Grünland unterhalb der Rückhalteteiche und entlang des kartierten Biotops (BT-0145-001 „Gehölzstrukturen im \"Lindig\", südöstlich der Eremitage“). Das Vorkommen von Silber- und Graureihern, Störchen, von Eisvogel und Feldlerche sind belegt, ebenso das Vorkommen des Braunen Bär (Arctia caja, Schmetterling (Nachtfalter) des Jahres 2021).

Ausgleichsflächen

Laut Ihrer Planung wird kein Ausgleich auf der Vorhabenfläche an sich erfolgen. Es soll auf den rund 11 km Luftlinie entfernten Flurstücken Nr. 157 und 159 TF der Gemarkung Thiergarten Ausgleich durch das Bei-behalten einer bereits existierenden extensiven Grünfläche geschaffen werden. Dies halten wir für völlig unzureichend!! Das BBP-Gebiet ist als Freilandklimatop der Stadt Bayreuth festgeschrieben worden (siehe Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz Stadt Bayreuth vom 24.1.2017) und besitzt – wie oben beschrie-ben – einen durchaus erheblichen ökologischen, landschaftsprägenden als auch erholungsrelevanten Wert, der – wenn das Vorhaben im geplanten Umfang realisiert werden sollte – zerstört werden würde. Ein Aus-gleich vor Ort ist daher umwelt-, naturschutzfachlich erforderlich. Dies könnte z.B. bedeuten, auf die Großchalets auf Flur 468/0, auf die derzeit noch unspezifische Bebauung auf Flur 486/1 und die private Bebauung auf Flur 468/1 (WA) zu verzichten und als Ausgleichsfläche für den Bau der Klinik zu verwenden.

Einfriedungen

Wir begrüßen, dass die Einfriedungen grundsätzlich für Kleintiere durchlässig bleiben. Neben Einfriedungen ohne Sockel (ausreichend Bodenfreiheit) sollten auch Hecken (standortgerechte, heimische Arten) nicht nur zur Gewährleistung der Durchlässigkeit von Kleintieren herangezogen werden. Es muss auf nicht durchgän-gige Einfriedungen wie Maschendrahtzäune oder Mauern und Vergleichbares komplett verzichtet werden. Die hier festgeschriebene „Transparenz“ der Einfriedungen erschließt sich uns nicht!

Lichtverschmutzung

Wir bedingen ausdrücklich Festsetzungen, um die schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BNatSchG § 41a und laut BImSchG bei Einsatz von Kunstlicht zu regeln. Die Einwirkungen durch Kunstlicht sind gleichwertig zu anderen Immissionen wie Lärm und Bodenschutz abzuwägen. Die Fachbehörden der Kommunen können daher im Rahmen der Erstellung im Bauleitplanverfahren die Vermeidung von Lichtimmissi-onen verbindlich festlegen. Festsetzungsmöglichkeiten im Bauleitplanverfahren ergeben sich insbesondere aus § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 Baugesetzbuch (BauGB). Als Ergänzung zur Satzung schlagen wir vor: zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel oder Fledermäuse sollte die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Leuchten) verwendet werden. Ziel sollte es sein, den übermäßigen Lichteinsatz nicht nur im Sinne des Artenschutzes und der Energie- und Ressourceneinsparung, sondern auch aus Rücksichtnahme auf die nachtaktive Tierwelt, auf die Anwohner und für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds zu verhindern.

Park/Stell/Wende/Lagerplätze

Es muss im Sinne §1a Abs. 2 BauGB (i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO) eine unnötige Bodenversiegelung verhindert werden. So begrüßen wir, dass eine unnötige Bodenversiegelung verhindert werden und es zur Verwendung wassergebundener Befestigungen oder andere zielführender Methoden) kommen soll. Es sollte jedoch sichergestellt werden, dass eine Belastung mit ökotoxischen Stoffen ausgeschlossen wer-den kann, vor allen hinsichtlich der Hanglage im Bereich der Flussterrassen des Roten Mains mit hoher Vulnerabilität!

Energieversorgung

Laut Bayerischer Staatsregierung und laut Bundesregierung Juni 2021 und laut der derzeitigen Bundesregie-rung wird es voraussichtlich 2022/23 im Baurecht zu einer Pflicht für Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen kommen. Zudem ist der Einbau einer Wärmeversorgung basierend auf fossilen oder rezenten CO2-freisetzenden Brennstoffen nach aktuellem Maßstab fahrlässig und eine ökonomische und ökologische Selbstzerstörung.

Daher fordern wir die Planung und Festschreibung einer CO2-neutralen oder dekarbonisierenden Energiever-sorgung (Strom + Wärme) soweit wie technisch möglich. Nicht umsonst hat der Landkreis Bayreuth eine Pflicht für Solarenergienutzung auf Dächern öffentlicher Gebäude und energieeffiziente Sanierungen als erstes Klimaschutz-Planziel eingeführt.

Daher muss für das besagte Bauvorhaben zumindest die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Nut-zung der Sonnenenergie bindend im BBP/Ortsgestaltungssatzung vorgeschrieben (nicht nur

empfohlen) und mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten abgestimmt werden. Ebenso sollte eine Wärmeversorgung z.B. über Wärmepumpen (oder Vergleichbares) und eine energieeffiziente Bauweise nach aktuellen Standards vorgeschrieben werden.

Zur effektiven Nutzung der Solarenergie muss die Lage der Dachflächen entsprechend der jeweils pro Gebäude bestehenden örtlichen Begebenheiten optimal exponiert und geneigt in der Satzung (im BBP) vorgeschrieben werden (siehe <https://www.solare-stadt.de/region-bayreuth>).

Achtung: Falls Solarenergieanlagen nur prinzipiell zugelassen werden, gilt trotzdem, dass vorgehend für eine künftig gewollte oder gesetzlich vorgeschriebene, effektive Nutzung der Solarenergie die Lage der Dachflächen entsprechend der jeweils pro Gebäude bestehenden örtlichen Begebenheiten optimal exponiert und geneigt vorgeschrieben werden muss und eine dementsprechende bautechnische Infrastruktur in den Gebäuden und außerhalb vorgeschrieben werden sollte, um eine schnelle Nachrüstung zu gewährleisten. Gleiches gilt für den Einsatz der Wärmepumpen. Hierfür gibt es ausreichende Ermächtigungsgrundlagen (z.B. §14 Abs.3 BauNVO i. V. m. Art. 57 & 81 BayBO).

Begrünungen

Dort wo eine Nutzung der Solarenergie nicht möglich ist oder in Ergänzung dazu begrüßen wir die Festlegung von Dachbegrünungen zumindest auf allen Flachdächern. Wir fordern weiter eine Einplanung von zusätzlicher Fassadenbegrünung (u. a. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO i.V.m. §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB), die für den bodennahen Lebensraum eine beweisbare bioklimatische Verbesserung erzeugen kann. Zudem fordern wir das Verbot von reinen Schotter-, Kies- bzw. Steinfläche und unnötiger Asphalt/Betonflächen. Begrünung: Asphalt/Schotter/Steinflächen heizen sich bei intensiver Sonneneinstrahlung extrem auf und generieren so zusätzliche Hitze und bioklimatischen Stress für Menschen. Zudem vermindern oder verhindern solche Flächen eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers.

Zur weiteren Regulierung des Wärme/Hitzeaushaltes sollten über die Ortsgestaltungssatzung helle/weiße oder begrünte Fassaden, Dachmaterialien und sonstige Baukörperoberflächen festgeschrieben werden (z.B.

Art. 8 & 81 BayBO). Zweck: Erhöhung der Albedo bzw. Verdunstung, Minderung der Wärmeabsorption, Minderung der bioklimatischen Belastung, Minderung der Staub- und Aerosol-Emission.

Wassermanagement

Wir bedingen ausdrücklich die Festsetzung im Planentwurf zur Errichtung und Betrieb von lokaler Regenwasserrückhaltung und -nutzung (Zisternen oder vergleichbare Methoden). Allerdings sollten solche Anlagen verbindlich vorgeschrieben werden (siehe Empfehlung der Bayerischen Staatsregierung im Juli 2021:

https://www.bayika.de/de/aktuelles/meldungen/2021-07-27_Bayerisches-Bauministerium-Klimasensibler-Umgang-mit-Niederschlagswasser-in-der-Bauleitplanung.php). Dies ist derzeit Standard in der Bauleitplanung und BBP ohne solche Festsetzung sind fraglich.

Zudem sollte das zurückgehaltene Wasser zumeist wieder über örtliche Versickerung und/oder Verdunstung (z.B. durch Grünflächenbewässerung oder Bewässerung der Dach/Fassaden-Begrünungen) dem lokalen Naturhaushalt zugeführt werden und nicht über die Mischwasserkanalisation abgeleitet und dem örtlichen Einzugsgebiet entzogen werden. Dies entspricht §1 Abs. 6, §9 Abs. 1 (Nrn. 14, 16, 20) i. V. m. Abs. 4 und 6 BauGB und Art. 81 BayBO und den §54 Abs. 1 und Abs. 2 und §55 WHG).

Hierbei gelten wie für alle Oberflächenabwässer, dass ein Eintrag und eine Belastung mit ökotoxischen Stoffen ausgeschlossen werden muss, vor allen hinsichtlich der Hanglage im Bereich der Flussterrassen des Roten Mains mit hoher Vulnerabilität!

Stellungnahme(n) (Stand: 19.10.2022)

Sie betrachten: 11/16 Reha-Klinik-Therme (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 8/93a)
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 21.02.2022 - 25.03.2022

Behörde:	Stadt Bayreuth: Amt für Umwelt- und Klimaschutz
Frist:	25.03.2022
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Winfried Horcher, am: 25.03.2022 , Aktenzeichen: UA 170 / St</p> <p>Zu den oben näher bezeichneten Bebauungsplanverfahren und Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird seitens UA wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11/2016 keine grundsätzlichen Einwände. Die Abstände der Parkplatzflächen zu bestehender und auch geplanter Wohnnutzung liegen über den in der Parkplatzlärmstudie genannten Mindestabständen. Mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte durch auftretende Spitzenpegel im Bereich der Wohnnutzung ist daher nicht zu rechnen. Auch aufgrund des erstellten Verkehrsgutachtens ist für die bestehende Wohnbebauung im Umfeld von keinen nennenswerten Beeinträchtigungen auszugehen. Hinsichtlich der im Geltungsbereich geplanten Bebauung ist allerdings darauf zu achten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung nicht durch die Betriebsgeräusche der vorgesehenen haustechnischen Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Heizung, Klimaanlage) überschritten werden. Dies ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Auflagen hierzu festzusetzen.</p> <p>Wasserrecht / Bodenschutzrecht</p> <p>Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht ohne Einwände; auf die Stellungnahme WWA Hof vom 20.01.2017, Az. 1-4622-BT-106/2017, wird verwiesen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers der einzelnen Baukörper und befestigten Flächen und eine evtl. Benutzung des Grundwassers wird wasserrechtlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt. Im Geltungsbereich des B-Plans sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.</p> <p>Naturschutz</p> <p>Es ist bereits eine Bebauung auf den Grundstücken zulässig. Mit der vorgelegten Planung wird zum einen die GRZ erhöht, zum anderen aber auch eine Traufhöhe bis zu 20 m ermöglicht. Damit wird nach hiesiger Ansicht das Landschaftsbild beeinträchtigt. Im großen nordöstlichen (Fl.-Nr. 468/14 Gmkg. Seulbitz) Baufeld, also zur freien Landschaft hin, sollte die Gebäudehöhe trotz Hanglage abgestuft werden. Die Planung kann unter dem Gesichtspunkt, dass eine niedrigere Bebauung noch mehr Fläche in Anspruch nehmen würde, grundsätzlich akzeptiert werden. Die bisher im Norden vorgesehene Streuobstwiese hätte eine gute Vernetzung mit der angrenzenden freien Natur ergeben. Um ein Mindestmaß an Vernetzungsstruktur zu erhalten und das vorhandene Biotop (Feldgehölz) im Graben zu schützen, ist ein ca. 20 m breiter Streifen entlang des Rad- und Fußweges von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche mit Gehölzen anzulegen. Der Ausgleichsberechnung kann nicht vollständig zugestimmt werden. Während dem Ausgleichsfaktor von 0,45 für E 1, (Acker = Gebiet geringer Bedeutung und GRZ > 0,35) zugestimmt werden kann, ist bei E 2 von einem Gebiet mittlerer Bedeutung (extensives Grünland + naturnahe Gehölze am RSB) und damit von einem Ausgleichsfaktor von 0,55 anstelle 0,35 auszugehen. Damit erhöht sich der Ausgleichsflächenbedarf um 1703,06 m² auf insgesamt 10214,11 m². Vorteilhaft wäre ein möglichst ortsnaher Ausgleich. Die große neue Stellplatzanlage ist zur Vermeidung von starker Aufheizung zum einen am besten mit begrüntem Rasengitter anzulegen und zu anderen auch ringsum mit Bäumen oder mindestens Gehölzen zu beschatten. Evtl. wäre eine Überdachung mit einer PV-Anlage anzudenken. Niederschlagswasser sollte in Rückhaltebecken/Zisternen für die Bewässerung der Grünflächen und insbesondere auch der Dachbegrünung aufgefangen und genutzt werden. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern sollte nicht von vornherein von einer Dachbegrünung freistellen, da beides auf der gleichen Dachfläche durchaus sinnvoll möglich ist.</p> <p>Fachkundige Stelle</p> <p>Aus Sicht der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft ohne Einwände.</p> <p>Klimaschutz</p>

Auf das Ergebnis bzw. das Protokoll der letzten Sitzung des Beirats für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung sowie den Ausführungen des Herr Prof. Dr. Thomas in der Sitzung wird verwiesen.

Anhänge: -

Nachträge:

-

manuelle Einträge:

-

Stellungnahme(n) (Stand: 19.10.2022)

Sie betrachten: 11/16 Reha-Klinik-Therme (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 8/93a)
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 21.02.2022 - 25.03.2022

Behörde:	Stadt Bayreuth: Tiefbauamt
Frist:	25.03.2022
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Gisbert Röhle, am: 25.03.2022 , Aktenzeichen: -</p> <p>Der im B-Plan "Reha-Klinik-Therme" zu betrachtende Bereich ist kanaltechnisch im Trennsystem erschlossen. Anfallendes Regenwasser wird im Bestand gedrosselt dem naheliegenden Vorfluter "Roter Rain" zugeleitet. Die bestehenden, öffentlichen Kanäle wurden so dimensioniert, dass anfallendes Niederschlagswasser, der im B-Plan 8/93a geplanten Flächen, abgeleitet wird. Wie in der Begründung festgelegt, ist die Menge der einzuleitenden Oberflächenwässer in den städtischen Kanal auf 70 l/s*ha begrenzt. Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstück durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten. Durch die im Bebauungsplan festgelegte, wasserdurchlässige Bauweise der neu zu errichtenden Stellplätze kommt es zu einer Verringerung von Oberflächenwasserabflüssen. Somit ist seitens T das bestehende, öffentliche Kanalnetz auch für die neu geplante Bebauung ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der Fortschreibung des Generalentwässerungsplanes (GEP) wurden auch die noch nicht bebauten Flächen (Entwicklungsflächen) berücksichtigt. Im Ergebnis der Berechnung ist von keiner Überlastung der bestehenden Kanäle auszugehen. Die Entwässerungsplanung der geplanten Bebauung als auch die Entwässerung der angrenzenden Hangeinzugsflächen ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Bayreuth, Abteilung Siedlungsentwässerung abzustimmen. Wie bereits in den Vorgesprächen abgestimmt, hat der Bau des nördlichen Rad-/Fußweges als Bestandteil der Feuerwehrumfahrung auf Kosten der Deutschen Rentenversicherung, jedoch in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt, zu erfolgen. Nach Fertigstellung ist diese Wegeverbindung kostenfrei an die Stadt Bayreuth zu übergeben.</p> <p>Auf der Nordseite o. b. Weges ist eine Hangentwässerung (Entwässerungsgraben) vorzusehen. Hier wird auf die im B-Plan 8/93a bereits geplanten Entwässerungsgräben, die zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers geplant waren, verwiesen. Ohne beschriebene Entwässerung ist eine Überflutung der Bebauung aus nordöstlicher Richtung nicht auszuschließen.</p> <p>Der Fußweg südlich sowie der abschnittsweise straßenbegleitende Fußweg nordöstlich der Thermenallee wird durch die Stadt Bayreuth errichtet. Seitens T wird der geplante, nördliche Weg entlang der Regenrückhaltebecken weiterhin als nicht erforderlich angesehen, auch wenn dieser bereits im B-Plan 8/93a festgesetzt wurde.</p> <p>Einem Einbau einer Plateauaufpflasterung für die Straßenraumgestaltung (Übergang Lohengrintherme - Rehaklinik) in der Thermenallee wird unterhaltstechnisch seitens T nicht zugestimmt. Gleiches gilt für den in der Begründung vorgeschlagenen Materialwechsel. Seitens T ist hier eine farbliche Gestaltung (z.B. Beschichtung) vorgesehen.</p> <p>Kritisch wird seitens Tauch die Überbauung des bereits vorhandenen Fuß- und Radweges auf Fl.-Nr. 468/4 mit einer lichten Höhe von 3,50 m gesehen, wenn dort weiterhin Liefergeschäfte mit LKW-Verkehr getätigt werden sollen. Die lichte Höhe über Verkehrsflächen mit LKW-Verkehr beträgt im Regelfall 4,50 m.</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 19.10.2022)

Sie betrachten: 11/16 Reha-Klinik-Therme (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 8/93a)
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 21.02.2022 - 25.03.2022

Behörde:	Wasserwirtschaftsamt Hof
Frist:	25.03.2022
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Boris Roth, am: 21.03.2022 , Aktenzeichen: 1-4622-BT-2522/2022</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hinsichtlich des o.g. Verfahrens verweisen wir auf unsere Stellungnahme 1-4622-BT-106/2017 vom 20.01.2017. Diese gilt weiterhin.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez.</p> <p>Boris Roth Abteilungsleiter Stadt und Landkreis Bayreuth</p> <p>Anhänge: Brief (s_1647883996_brief.pdf)</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 19.10.2022)

Sie betrachten: 11/16 Reha-Klinik-Therme (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 8/93a)
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 21.02.2022 - 25.03.2022

Behörde:	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bayern
Frist:	25.03.2022
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Harald Raps, am: 25.03.2022 , Aktenzeichen: 4612-5-2 L2.2</p> <p>Vollzug des Baugesetzbuches Bebauungsplanverfahren 11/16 Reha-Klinik-Therme (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 8/93a); Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>hier: Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Die Flurnummern 468/2, 486/1, 486/7 und 486/14 (alle Gemarkung Seulbitz), werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020, wird dem Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen eine hohe Bedeutung zugemessen, da diese nicht nur Produktionsstandort für hochwertige Nahrungsmittel und Rohstoffe sind, sondern auch Funktionen für die Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft übernehmen. Grundsätzlich gilt, dass Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut sind und auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt haben. So soll nach § 1 Baugesetzbuch mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.</p> <p>Der Umfang der festzusetzenden Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Es ist vorrangig zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen (ökologische Aufwertung bestehender Naturschutzflächen) oder Waldumbaumaßnahmen eine Kompensation von Eingriffen erbracht werden kann, um die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.</p> <p>Im Umgriff des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser umliegenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten können. Diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, sind zu dulden.</p> <p>Die ungehinderte Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss gewährleistet sein, auch während der Bauzeit.</p> <p>Wir bitten um Zusendung des Protokolls zur Abwägung landwirtschaftlicher Belange und weiterer Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Harald Raps, LOI</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 19.10.2022)

Sie betrachten: 11/16 Reha-Klinik-Therme (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 8/93a)
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 21.02.2022 - 25.03.2022

Behörde:	Regierung von Oberfranken - Sachgebiet 34 - Städtebau
Frist:	25.03.2022
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Julia Tiedemann, am: 23.03.2022 , Aktenzeichen: 8314.3-14-21</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir sind als TOEB am Bebauungsplanverfahren 1/16 Reha-Klinik-Therme (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 8/93a) und der zugehörigen FNP-Änderung beteiligt. Krankheitsbedingt ist uns die Abgabe einer Stellungnahme bis Freitag 25.03.22 leider nicht möglich. Es wird daher um Fristverlängerung bis 05.04.22 gebeten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Julia Tiedemann</p> <p>Regierung von Oberfranken Sachgebiet 24 Ludwigstraße 20 95444 Bayreuth Tel. : 0921 604-1515 Fax. : 0921 604-41258 Julia.Tiedemann@reg-ofr.bayern.de www.regierung.oberfranken.bayern.de</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	<p>1. manueller Eintrag Erstellt am: 06.04.2022</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die betreffende Bauleitplanung der Stadt Bayreuth sieht die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 8/93a und eine Anpassung des Flächennutzungsplanes in den entsprechenden Teilflächen vor.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth sind die Flächen als „Sondergebiet (SO) Thermalbad“ dargestellt. Diese werden in Flächen für den Gemeinbedarf (Reha-Klinik), Sondergebiet (SO) „Gesundheit, Kur und Fremdenverkehr“ (direktes Umfeld Thermalbad) und Allgemeines Wohngebiet (WA, Fläche nördlich der Thermenallee im Nordwesten) geändert. Der Flächenumgriff der FNP- Änderung beträgt ca. 14,7 ha.</p> <p>Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8/93a „Thermalbad Friedrichstherme“ setzt aktuell für die relevanten bebaubaren Flächen „Sondergebiet Thermalbad“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen, fest. Die bisherigen SO-Flächen, die für die Nutzungen der Reha-Klinik vorgesehen sind, sollen als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden. Der Flächenumgriff beträgt ca. 4,3 ha.</p> <p>Konkreter Anlass für die vorliegende Planung ist die vorgesehene Errichtung einer Reha-Klinik im Umfeld der Lohengrin-Therme Bayreuth, auf den Flächen mit den Flurstücksnummern 468/2, 486/1 TF, 486/7 und 486/14 TF der Gemarkung (Gmkg.) Seulbitz. Darüber hinaus werden im direkten Umfeld des Thermalbads weiterhin ergänzende Nutzungen mit positiven Synergieeffekten (Einrichtungen der Gesundheit, der Beherbergung und des Tourismus) planerisch angestrebt.</p> <p>Aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht sind grundlegende Einwände gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Bayreuth nicht veranlasst. So sind durch die Planung keine überörtlich raumbedeutsamen Festlegungen, wie z. B. ein Landschaftsschutzgebiet oder andere regional bedeutsame Festlegungen berührt. Im Rahmenplan zum ISEK der Stadt (Stand 2009) sowie in der Teilfortschreibung des ISEK (Stand 2021) wird die Entwicklung der betreffenden Fläche nördlich der bestehenden Lohengrin-Therme zudem als Leit- und Impulsprojekt gelistet:</p>

"Thermen-Umfeld als integrierter Wellness- und Gesundheitsstandort" (Projekt Nr. 22). Aus städtebaulicher Sicht entspricht die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans somit den Zielsetzungen des ISEK.

Im Zuge von Eingaben bzgl. der geplanten Schließung der Höhenklinik in Bischofsgrün an die Regierung von Oberfranken, wurde auf den Grundsatz 1.2.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern verwiesen, wonach in Teilräumen, die besonders vom demografischen Wandel betroffen sind, staatliche Einrichtungen nicht zugunsten von Einrichtungen in anderen Teilräumen aufgelöst, verlagert oder in ihren Aufgaben beschränkt werden sollen und wonach bei Standortneugründungen oder Verlagerung geeigneter Einrichtungen nach Möglichkeit diese Teilräume bevorzugt werden sollen. Wir regen an, diesen Grundsatz des LEP im Rahmen der Abwägung mit zu würdigen.

Die naturschutzfachlichen Belange zur betreffenden Planung werden durch die untere Naturschutzbehörde in der Stadt Bayreuth in das Verfahren eingebracht; um entsprechende Berücksichtigung wird gebeten.

Aus baurechtlicher Sicht weisen wir abschließend auf Folgendes hin:

- Aus Gründen der Rechtssicherheit wird empfohlen, auch auf der Flächennutzungsplanzeichnung einen Ausfertigungsvermerk anzubringen. Wir verweisen insofern auf Kapitel IV, 5.4 (S. 167 ff.) und Anhang A (S. 216) der Planungshilfen für die Bauleitplanung (p 20/21).

- Wenn erst eine in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug genommene DIN-Vorschrift abschließend bestimmt, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, ist den dargelegten rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen nicht allein dadurch genügt, dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt macht. Sie muss vielmehr sicherstellen, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit hält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist (BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21/10). Wir weisen auf das Erfordernis der Auslegung hin und regen an, einen entsprechenden Hinweis in die Bebauungsplanurkunde aufzunehmen.

- Die Satzung muss vor der Bekanntmachung ausgefertigt werden. Wir regen an, dies in auch in den Verfahrensvermerken der Planzeichnung zu dokumentieren und verweisen insofern auf Anhang A (S. 217) der Planungshilfen für die Bauleitplanung (p 20/21).

- Der Regierung von Oberfranken liegt eine Eingabe von privater Seite vor, die sich u.a. auch mit der verkehrlichen Erschließung befasst. Die Stadt Bayreuth wird eine Kopie des Antwortschreibens der Regierung von Oberfranken erhalten.



WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

Stadt Bayreuth
- Stadtplanungsamt -
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Ihre Nachricht
27.12.2016

Unser Zeichen
1-4622-BT-106/2017

Bearbeitung +49 (9281) 891-231
Michaela Blüml
poststelle@wwa-ho.bayern.de

Datum
20.01.2017

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanes
11/16 Reha-Klinik-Therme (Teiländerung des B-Plans Nr. 8/93a) gemäß § 4 Abs. 1
BauGB

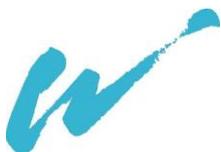
Sehr geehrte Damen und Herren,

bzgl. im Betreff genannter Bauleitplanung folgende Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

1. Altlasten

Im Geltungsbereich des obigen Bebauungsplanes sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Hinsichtlich etwaiger, uns unbekannter, Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird ergänzend ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Umweltamtes der Stadt Bayreuth empfohlen.



2. Öffentliche Wasserversorgung

Das Planungsgebiet berührt keine amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiete oder wasserwirtschaftlich besonders empfindliche Gebiete. Das vorgesehene Baugebiet ist durch einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Bayreuth ordnungsgemäß zu erschließen.

Ob die Löschwasserversorgung ausreichend ist, ist vom Stadtbrandrat der Stadt Bayreuth zu beurteilen.

Aufgrund der Nähe zu Oberflächengewässern wird vorsorglich auf einen ggf. erhöhten Grundwasserspiegel im nördlichen und westlichen Planungsbereich hingewiesen. Dies wäre ggf. bei der Planung und Bauausführung zu beachten. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung z. B. über Drainagen kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

3. Öffentliche Abwasserentsorgung

Das vorgesehene Baugebiet ist durch den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Bayreuth ordnungsgemäß zu erschließen. Das Baugebiet ist bei der derzeit laufenden Überrechnung des gesamten Kanalnetzes der Stadt Bayreuth entsprechend zu berücksichtigen. Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung der Bauflächen sollte überprüft werden. Die Anbindung an das bestehende Entwässerungsnetz in Form eines modifizierten Trennsystems sollte angestrebt werden.

4. Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet liegt nicht in festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Aufgrund der Topographie ist bei Starkregenereignissen mit breitflächig abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Dies ist in den Planungen zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss ist sicherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Künzl



An die Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Kreisgruppe Bayreuth
Alexanderstr.9
95444 Bayreuth
0921-27230
bayreuth@
bund-naturschutz.de

Ihre Zeichen: PL 6100.6 Nr. Ä 27 u. PL 6102 Nr. 11/16
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: 2022-03_St.27Ä.FNP-BBP11.16-Reha-Hotel-Therme
Datum: 22.03.2022

27. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Reha-Klinik und “Bebauungsplanverfahren 11/16 Reha-Klinik-Therme (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 8/93a), Stand 03.01.2022 (Stadt Bayreuth, Gemarkung Seulbitz (TF = Teilfläche): 436 TF, 461 TF, 468, 468/1, 468/2, 468/3, 468/4, 468/5, 469/13, 483 TF, 485, 486, 486/1, 486/2, 486/3, 486/4, 486/5, 486/6, 486/7, 486/8, 486/9, 486/10, 486/11, 486/13, 486/14, 486/15, 486/16, 486/17, 486/19, 489 TF.)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o. g. Verfahren geben wir bezugnehmend auf Ihre Begründungen und Planentwürfe zu den Fassungen vom 03.01.2022 folgende Stellungnahme ab:

Dem Bebauungsplanverfahren 11/16 Reha-Klinik-Therme (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 8/93a und in diesem Zuge der 27. Änderung FNP) steht der Bund Naturschutz sehr kritisch gegenüber.

Folgende Bedenken und natur- und umweltschutzfachliche Ergänzungen bei Umsetzung des Vorhabens geben wir zu bedenken:

Die gesamte Fläche und insb. die der geplanten Reha-Klinik auf Flur 486/14 sind aufgrund ihrer Hanglage und Geologie (Mittelterrasse Roter Main) im gefährdeten Bereich für wild abfließendes Hang/Oberflächenwasser bei Sturzflutereignissen. Durch das Gebiet ziehen sich alte polygenetische oder fluviale Talverfüllungen sowohl entlang des nordwestlich gelegenen Lindig-Grabens als auch quer mitten durch die jetzige Thermenanlage vom „Breiten Rain“ Graben über die Kurpromenade bis in den Roten Main. Diese alten Strukturen zeigen die nach wie vor aktuellen Abflussbereiche bei Starkregenereignissen auf. Rezent zeigen sich folglich auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Vorhabengebiet und Umgebung deutlich sichtbare Bodenerosionen durch verstärkten Oberflächenabfluss (nach Rücksprache mit dem Landwirt war und ist dies seit jeher ein Problem).

Hier wären einer Klimaänderung (extreme Starkregen) angepasste Maßgaben notwendig: z.B. nötige Angaben Oberkante Terrain OKT im Maßbezug zum Geländere Relief bzw. Maßgaben zu Angabe der Unterkante des Roh-Fundaments und UK[FF] und Unterkante des Fertig-Fundaments, Maßgaben für **ökologische** Fundament- bzw. Wandabdichtungen, keine Unterkellerung etc., um vor Sturzflut-Ereignissen, Hangabfluss und Grundwasserstau ausreichend gewappnet zu sein. Den Bauleitern dies alleinig zu überlassen wäre bedenklich und widerspricht u. U. der Vorsorgepflicht der kommunalen Planungsbehörde.

Dem Bund Naturschutz stellt sich zudem die Frage, ob eine großflächige Neu-Versiegelung im ansonsten überwiegend ländlich geprägten Standort zwischen Eremitenhof, Therme und Seulbitz auf den Mainterrassen inkl. Reha-Klinik, Hotelhochhaus, Großchalets plus Badesees und Parkplätzen in Zeiten der anwachsenden Klimakrise eine sinnvolle städtebauliche Maßnahme zum Wohle aller sein könnte. Angesichts einer bereits überregional bekannten, modernen DRV-Höhenklinik in Bischofsgrün (mit rund 170 Beschäftigten) nur knapp 25 km vom Bayreuth entfernt, und angesichts einer verbrieft nicht stattfindenden Kooperation des

auswärtigen Großunternehmers (Hotel + Großchalets) sowohl mit der seit jeher finanziell defizitären Therme als auch mit der geplanten neuen DRV-Klinik stellt sich unsererseits das ganze Vorhaben als sehr fraglich heraus. Dem hinzuzufügen ist die allseits (auch dem Stadtrat) bekannt prekäre Situation der Verkehrsanbindung einzig möglich über Eremitenhof oder Seulbitz entlang der Kreisstraße BTs 6. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch den Betrieb der DRV-Klinik und der Hotelanlagen wird das jetzige (vorwiegend Pendler) bei Weitem überschreiten und die derzeitige Verkehrssituation (Lärm, Schadstoff-Emissionen, Unfallgefahren) für die Anrainer unerträglich gestalten. Das für dieses Vorhaben vorgelegte Verkehrsgutachten aus dem Jahre 2017 beschäftigt sich ausschließlich nur mit der Kreuzung Königsallee, Eremitenhofstraße und Ochsenhutstraße und fußt ausschließlich auf einen einzigen Messtag (ein Donnerstag Okt 2016). Das Thema Neubau Reha-Klinik und ein prognostiziertes Verkehrsaufkommen werden nur anhand sogenannter „Absprachen“ mit dem Auftraggeber (Stadt Bayreuth) unserer Meinung nach unzureichenden dargestellt. Laut Gutachten 2017 können die „... geplanten Erweiterungen im Bereich der Lohengrindtherme ... wesentliche Auswirkungen auf die Bemessungsverkehrsstärken, die am Knoten zu erwarten sind, haben. ...“ Hier wird wie gesagt nur Bezug auf die oben genannte Kreuzung genommen, keinesfalls auf die prekären Ortsdurchfahrten Eremitenhof, Lindig oder Seulbitz. Weiter heißt es „... Diesbezüglich wird ... eine Modellprognose notwendig. Jedoch gibt es für die Stadt Bayreuth kein kalibriertes Verkehrsmodell, so dass eine Modellprognose nicht möglich ist. Daher wird eine Abschätzung des Prognoseverkehrs auf andere Art notwendig. ...“ Diese „Abschätzungen anderer Art“ bleiben hier bei reinen nicht belegbaren Vermutungen und sind nicht nachvollziehbar bzw. auf die Ortsdurchfahrten anwendbar. Dies wird auch nicht genauer durch die nicht einmal 1-seitige Ergänzung des Stadtplanungsamt vom 19.01.2022, die keinen weiten Handlungsbedarf zum Thema Verkehr verlaubar und eine Verschärfung der Verkehrsbelastung durch den zusätzlichen Betrieb einer Großhotelanlage ausdrücklich verneint.

Wir halten daher die derzeitige gutachtliche Lage hierzu für überholt und aussagegelos.

Ein weiterer Punkt ist das Fehlen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) zur Erfassung möglicher Auswirkungen auf Fauna und Flora und u. U. auf national oder europarechtlich geschützter Arten. Das Bibervorkommen im Lindig-Graben nordwestlich des Vorhabengebietes ist allseitig bekannt und ist u. a. direkt betroffen durch die Ausweisung (Hinzunahme) von eine WA-Fläche auf dem bisherigen Grünland unterhalb der Rückhalteteiche und entlang des kartierten Biotops (BT-0145-001 „Gehölzstrukturen im "Lindig", südöstlich der Eremitage“). Das Vorkommen von Silber- und Graureihern, Störchen, von Eisvogel und Feldlerche sind belegt, ebenso das Vorkommen des Braunen Bären (*Arctia caja*, Schmetterling (Nachtfalter) des Jahres 2021).

Ausgleichsflächen

Laut Ihrer Planung wird kein Ausgleich auf der Vorhabenfläche an sich erfolgen. Es soll auf den rund 11 km Luftlinie entfernten Flurstücken Nr. 157 und 159 TF der Gemarkung Thiergarten Ausgleich durch das Beibehalten einer bereits existierenden extensiven Grünfläche geschaffen werden. Dies halten wir für völlig unzureichend!! Das BBP-Gebiet ist als Freilandklimatop der Stadt Bayreuth festgeschrieben worden (siehe Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz Stadt Bayreuth vom 24.1.2017) und besitzt – wie oben beschrieben – einen durchaus erheblichen ökologischen, landschaftsprägenden als auch erholungsrelevanten Wert, der – wenn das Vorhaben im geplanten Umfang realisiert werden sollte – zerstört werden würde. Ein Ausgleich vor Ort ist daher umwelt-, naturschutzfachlich erforderlich. Dies könnte z.B. bedeuten, auf die Großchalets auf Flur 468/0, auf die derzeit noch unspezifische Bebauung auf Flur 486/1 und die private Bebauung auf Flur 468/1 (WA) zu verzichten und als Ausgleichsfläche für den Bau der Klinik zu verwenden.

Einfriedungen

Wir begrüßen, dass die Einfriedungen grundsätzlich für Kleintiere durchlässig bleiben. Neben Einfriedungen ohne Sockel (ausreichend Bodenfreiheit) sollten auch Hecken (standortgerechte, heimische Arten) nicht nur zur Gewährleistung der Durchlässigkeit von Kleintieren herangezogen werden. Es muss auf nicht durchgängige Einfriedungen wie Maschendrahtzäune oder Mauern und Vergleichbares komplett verzichtet werden. Die hier festgeschriebene „Transparenz“ der Einfriedungen erschließt sich uns nicht!

Lichtverschmutzung

Wir bedingen ausdrücklich Festsetzungen, um die schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BNatSchG § 41a und laut BImSchG bei Einsatz von Kunstlicht zu regeln. Die Einwirkungen durch Kunstlicht sind gleichwertig zu anderen Immissionen wie Lärm und Bodenschutz abzuwägen. Die Fachbehörden der Kom-

munen können daher im Rahmen der Erstellung im Bauleitplanverfahren die Vermeidung von Lichtimmissionen verbindlich festlegen. Festsetzungsmöglichkeiten im Bauleitplanverfahren ergeben sich insbesondere aus § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 Baugesetzbuch (BauGB).

Als Ergänzung zur Satzung schlagen wir vor: zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel oder Fledermäuse sollte die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Leuchten) verwendet werden.

Ziel sollte es sein, den übermäßigen Lichteinsatz nicht nur im Sinne des Artenschutzes und der Energie- und Ressourceneinsparung, sondern auch aus Rücksichtnahme auf die nachtaktive Tierwelt, auf die Anwohner und für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds zu verhindern.

Park/Stell/Wende/Lagerplätze

Es muss im Sinne §1a Abs. 2 BauGB (i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO) eine unnötige Bodenversiegelung verhindert werden. So begrüßen wir, dass eine unnötige Bodenversiegelung verhindert werden und es zur Verwendung wassergebundener Befestigungen oder andere zielführender Methoden) kommen soll. **Es sollte jedoch sichergestellt werden, dass eine Belastung mit ökotoxischen Stoffen ausgeschlossen werden kann**, vor allen hinsichtlich der Hanglage im Bereich der Flussterrassen des Roten Mains mit hoher Vulnerabilität!

Energieversorgung

Laut Bayerischer Staatsregierung und laut Bundesregierung Juni 2021 und laut der derzeitigen Bundesregierung wird es voraussichtlich 2022/23 im Baurecht zu einer Pflicht für Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen kommen. Zudem ist der Einbau einer Wärmeversorgung basierend auf fossilen oder rezenten CO₂-freisetzenden Brennstoffen nach aktuellem Maßstab fahrlässig und eine ökonomische und ökologische Selbstzerstörung.

Daher fordern wir die Planung und Festschreibung einer CO₂-neutralen oder dekarbonisierenden Energieversorgung (Strom + Wärme) soweit wie technisch möglich. Nicht umsonst hat der Landkreis Bayreuth eine Pflicht für Solarenergienutzung auf Dächern öffentlicher Gebäude und energieeffiziente Sanierungen als erstes Klimaschutz-Planziel eingeführt.

Daher muss für das besagte Bauvorhaben zumindest die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bindend im BBP/Ortsgestaltungssatzung vorgeschrieben (nicht nur empfohlen) und mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten abgestimmt werden. Ebenso sollte eine Wärmeversorgung z.B. über Wärmepumpen (oder Vergleichbares) und eine energieeffiziente Bauweise nach aktuellen Standards vorgeschrieben werden.

Zur effektiven Nutzung der Solarenergie muss die Lage der Dachflächen entsprechend der jeweils pro Gebäude bestehenden örtlichen Begebenheiten optimal exponiert und geneigt in der Satzung (im BBP) vorgeschrieben werden (siehe <https://www.solare-stadt.de/region-bayreuth>).

Achtung: Falls Solarenergieanlagen nur prinzipiell zugelassen werden, gilt trotzdem, dass vorgehend für eine künftig gewollte oder gesetzlich vorgeschriebene, effektive Nutzung der Solarenergie die Lage der Dachflächen entsprechend der jeweils pro Gebäude bestehenden örtlichen Begebenheiten optimal exponiert und geneigt vorgeschrieben werden muss und eine dementsprechende **bautechnische Infrastruktur in den Gebäuden** und außerhalb vorgeschrieben werden sollte, um eine schnelle Nachrüstung zu gewährleisten. Gleiches gilt für den Einsatz der Wärmepumpen. Hierfür gibt es ausreichende Ermächtigungsgrundlagen (z.B. §14 Abs.3 BauNVO i. V. m. Art. 57 & 81 BayBO).

Begrünungen

Dort wo eine Nutzung der Solarenergie nicht möglich ist oder in Ergänzung dazu begrüßen wir die Festlegung von **Dachbegrünungen** zumindest auf allen Flachdächern. Wir fordern weiter eine Einplanung von zusätzlicher **Fassadenbegrünung** (u. a. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO i.V.m. §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB), die für den bodennahen Lebensraum eine beweisbare bioklimatische Verbesserung erzeugen kann. Zudem fordern wir das Verbot von reinen Schotter-, Kies- bzw. Steinfläche und unnötiger Asphalt/Betonflächen. Begründung: Asphalt/Schotter/Steinflächen heizen sich bei intensiver Sonneneinstrahlung extrem auf und generieren so zusätzliche Hitze und bioklimatischen Stress für Menschen. Zudem vermindern oder verhindern solche Flächen eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers.

Zur weiteren Regulierung des Wärme/Hitzeahaltessollten über die Ortsgestaltungssatzung helle/weiße oder **begrünte** Fassaden, Dachmaterialien und sonstige Baukörperoberflächen festgeschrieben werden (z.B.

Art. 8 & 81 BayBO). Zweck: Erhöhung der Albedo bzw. Verdunstung, Minderung der Wärme-Absorption, Minderung der bioklimatischen Belastung, Minderung der Staub- und Aerosol-Emission.

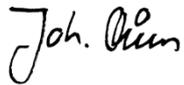
Wassermanagement

Wir bedingen ausdrücklich die Festsetzung im Planentwurf zur Errichtung und Betrieb von lokaler Regenwasserrückhaltung und -nutzung (Zisternen oder vergleichbare Methoden). Allerdings sollten solche Anlagen verbindlich vorgeschrieben werden (siehe Empfehlung der Bayerischen Staatsregierung im Juli 2021: https://www.bayika.de/de/aktuelles/meldungen/2021-07-27_Bayerisches-Bauministerium-Klimasensibler-Umgang-mit-Niederschlagswasser-in-der-Bauleitplanung.php). Dies ist derzeit Standard in der Bauleitplanung und BBP ohne solche Festsetzung sind fraglich.

Zudem sollte das zurückgehaltene Wasser zumeist wieder über örtliche Versickerung und/oder Verdunstung (z.B. durch Grünflächenbewässerung oder Bewässerung der Dach/Fassanden-Begrünungen) dem lokalen Naturhaushalt zugeführt werden und nicht über die Mischwasserkanalisation abgeleitet und dem örtlichen Einzugsgebiet entzogen werden. Dies entspricht §1 Abs. 6, §9 Abs. 1 (Nrn. 14, 16, 20) i. V. m. Abs. 4 und 6 BauGB und Art. 81 BayBO und den §54 Abs. 1 und Abs. 2 und §55 WHG).

Hierbei gelten wie für alle Oberflächenabwässer, dass ein **Eintrag und eine Belastung mit ökotoxischen Stoffen ausgeschlossen werden muss**, vor allen hinsichtlich der Hanglage im Bereich der Flussterrassen des Roten Mains mit hoher Vulnerabilität!

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Johannes Lüers – Geschäftsstelle BUND Naturschutz Kreisgruppe Bayreuth)