PL 6100.6/35
PL 6102.5/21

Bayreuth, 23.10.2024
Bö

Gegenstand: Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 35 und Bebauungsplanverfahren Nr. 5/21 „Gewerbegebiet Oberobsang“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 8/71, Nr. 2/87 und Nr. 1/01);

hier: Tabellarische Aufstellung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Behandlungs-/ Abwägungsvorschlag

Nr.	Stellungnahme	TöB/Privatperson	Behandlung/Abwägung
1	Vorbemerkungen		
a)	Wir sind Anwohner des faktischen Wohngebietes Oberobsang im Umgriff der Straßen Oberobsang und Eichenring im Sinne „rechtsverbindlicher Bebauungsplan 1/01 vom 6.9.2002“: 	– Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: Die schwerpunktmäßige räumliche Verortung der Anwesen der Mitglieder der Initiative Stadtgrün-Oberobsang und die grundlegende Ablehnung der gegenständlichen Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	TöB/Privatperson	Behandlung/Abwägung
	Die Initiative Oberobsang und eine Vielzahl weiterer Anwohnerinnen und Anwohner erheben Einwendungen gegen die vorliegende Planung.		
b)	Angesichts der aktuellen weltpolitischen Lage, der Klimakrise und den durch die europäische Demografie bedingten Engpässen (hier z.B. Fachkräftemangel in der Pflege und in Berufen mit Bezug zur Energieversorgung) ist grundsätzlich ein Umdenken auch bei Entscheidungen im kommunalen Umfeld erforderlich. Zum Beispiel werden händeringend Fachkräfte in allen Bereichen gesucht. Im Vordergrund muss hier die Versorgung der Bereiche Gesundheit, Pflege, Energiewirtschaft, Polizei und Feuerwehr stehen. Der Ausbau eines Brauereistandortes, der allein auf die Maximierung von betriebswirtschaftlichen und privaten Gewinnen ausgerichtet ist, entspricht einer solchen Maxime nicht. Zudem werden auch Fachkräfte und Ressourcen aus der Bauwirtschaft lange in dem Projekt gebunden und stehen zum Ausbau der Infrastruktur nicht zur Verfügung. Hinzu kommen die weiterhin drängenden Aufgabenstellungen, die aus der Klimakrise resultieren.	– Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: Die Ausführungen sind mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht Gegenstand bauleitplanerischer Regelungen. Zur Berücksichtigung in der planerischen Gesamtabwägung und -entscheidung des Bayreuther Stadtrates werden sie hier aber aufgeführt.
c)	Die Einleitung der Verfahren der oben bezeichneten Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung Nr. 5/21 erfolgte aufgrund eines Kurzberichtes der Verwaltung der Stadt Bayreuth vom 07.06.2021 aufgrund eines Beschlusses des Bauausschusses vom 22.06.2021 und des Stadtrates vom 30.06.2021. Schon dem Kurzbericht der Verwaltung vom 07.06.2021 samt ursprünglicher Begründung für das Bebauungsplanaufstellungs- und Flächennutzungsplanänderungsverfahren vom 07.06.2021 ist zu entnehmen, dass ausschließlich das Interesse einer Brauerei an der Erhaltung und Stärkung ihres Brauereistandortes in Bayreuth der Grund für die Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung ist. Wir verweisen auf Ziffer 1 auf der Seite 3 der ursprünglichen Begründung vom 07.06.2021. Zum damaligen Zeitpunkt hatte der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes eine Fläche von	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238)	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: Die Beschreibung des Plangebietes samt Umfeld und die umfangreiche Wiedergabe des bisherigen Verfahrensablaufs aus Sicht der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei wird zur Kenntnis genommen. Bzgl. der darin enthaltenen resp. angedeuteten Einwendungen, die an anderer Stelle im gegenständlichen Schriftsatz aufgegriffen werden, ist innerhalb der vorliegenden Behandlungs-/Abwägungstabelle wie folgt zu verweisen: → Planerfordernis: siehe 2a → Objektivität der Gutachten: siehe 2b → Ausgleichsflächen: siehe 6c → Umweltverträglichkeitsprüfung: siehe 6b → Störfallvorsorge: siehe 5d

Nr.	Stellungnahme	TöB/Privatperson	Behandlung/Abwägung
	ca. 5,35 ha. Das Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanaufstellungsverfahren sollte im Parallelverfahren durchgeführt werden. Das Gewerbeflächenpotential für Oberobsang soll für die Erweiterung einer Bayreuther Brauerei entwickelt werden, die an ihrem historisch gewachsenen Produktionsstandort über nicht ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten verfügt (vgl. Seite 14 der Begründung vom 07.06.2021). In dem Bebauungsplanentwurf vom 07.06.2021 sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen vorgesehen. Darüber hinaus sollte danach ein uneingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung wird von der Stadt Bayreuth von Anfang an nicht für erforderlich erachtet. Ebenfalls nicht eine Untersuchung der Belange der planungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-II-Richtlinie) und der Störfallverordnung. Der Begründung vom 07.06.2021 ist an weiteren Stellen zu entnehmen, dass durch die Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung konkret der Brauereistandort und damit gezielt die Brautradition in Bayreuth (ausschließlich der Brauerei) erhalten und gestärkt werden soll Dem Bebauungsplanentwurf vom 07.06.2021 ist in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Folgendes im Wortlaut zu entnehmen: *„Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)* *Das Gewerbegebiet GE 1 bis 3 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen, belästigenden Gewerbebetrieben"* Die Erschließung des Gewerbegebietes soll über die Bundesstraße 85 (B 85) erfolgen. Zum damaligen Zeitpunkt war noch eine Nebenerschließung vorgesehen über die Heugasse für Fahrzeuge aller Art. Das beabsichtigte Gewerbegebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortsteil Oberobsang der Stadt Bayreuth, welcher im Hinblick auf die Art seiner baulichen		→ Gewerbegebietsverträglichkeit: siehe 3a → Emissionskontingentierung: siehe 5b → Trennungsgrundsatz: siehe 3a

Nr.	Stellungnahme	TöB/Privatperson	Behandlung/Abwägung
	Nutzung einem Dorfgebiet entspricht. Insoweit handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Dort befinden sich Wohngebäude, aber auch ein emittierender landwirtschaftlicher Betrieb auf dem Grundstück Flur-Nr. 3589, welcher direkt angrenzt an das beabsichtigte Gewerbegebiet (dem Standort der Brauerei). Dort befindet sich ein Teil der Anwesen der vom Unterzeichner vertretenen Mandanten. Darüber hinaus grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/21 Gewerbegebiet Oberobsang direkt an den Geltungsbereich des bereits vorhandenen bestandkräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/01 Oberobsang/ Himmelkronstraße an. In diesem Bebauungsplan befindet sich die Heugasse, welche direkt an das geplante Gewerbegebiet angrenzt. In die Heugasse mündet der Eichenring. Dort befinden sich eine Vielzahl von Wohngebäuden. Dort setzt der Bebauungsplan Nr. 1/01 Oberobsang/Himmelkronstraße als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. In diesem Bereich befinden sich die Grundstücke der überwiegend vom Unterzeichner im Rahmen des oben bezeichneten Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanaufstellungsverfahrens vertretenen Mandanten. Der Abstand der Grenze des beabsichtigten Gewerbegebietes zu den nächstgelegenen Wohngebäuden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1/01 beträgt nur ca. 70 Meter Luftlinie. Der Abstand des beabsichtigten Gewerbegebietes zu dem emittierenden, vorhandenen (bestandsgeschützten) landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Flur-Nr. 3589 beträgt nur ca. 30 bis 40 Meter Luftlinie. Nordöstlich an das Wohngebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 1/01 Oberobsang/Himmelkronstraße grenzt ein Grüngürtel an als Puffer zu dem ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 1/01 Oberobsang/Himmelkronstraße ausgewiesenen Gewerbegebiet. In diesem Gewerbegebiet befinden sich keine wesentlich störenden Gewerbebetriebe, sondern solche, welche nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dort allgemein		

Nr.	Stellungnahme	TöB/Privatperson	Behandlung/Abwägung
	zulässig sind. Der Beschluss des Stadtrates (Aufstellungsbeschluss) vom 30.06.2021 wurde im Amtsblatt der Stadt Bayreuth vom 06.08.2021 veröffentlicht. Die vorgezogene Behörden- und Bürgerbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 09.08. bis 17.09.2021 statt. Bereits im Rahmen der vorgezogenen Behörden- und Bürgerbeteiligung haben eine Vielzahl von Bürgern und Träger öffentlicher Belange erhebliche Einwendungen gegen die oben bezeichnete Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung erhoben, insbesondere unsere Mandanten mit Schreiben vom 30.08.2021, aber auch der Bund Naturschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 15.09.2021, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 25.08.2021, das Amt für Umweltschutz der Stadt Bayreuth mit Stellungnahme vom 21.09.2021, die Regierung von Oberfranken mit Schreiben vom 16.09.2021, der Naturschutzrat der Stadt Bayreuth mit Schreiben vom 12.08.2021 sowie die Stadt Bayreuth (Stadtbauhof, Tiefbauamt, Bauordnungsamt und Stadtgärtnerei) und das Wasserwirtschaftsamt Hof mit Stellungnahme vom 10.09.2021. Darüber hinaus hat auch die Familie, welche direkt angrenzend an das beabsichtigte Gewerbegebiet einen landwirtschaftlichen Betrieb mit erheblichen Lärm- und Geruchsbelästigungen betreibt, Einwendungen erhoben mit Schreiben vom 21.06.2021. Hierauf werden wir im Detail noch eingehen im Rahmen der Einwendungen unserer Mandanten in dem Verfahren. Am 09.11.2021 hat der Bauausschuss der Stadt Bayreuth beschlossen, das Bauvorhaben der Brauerei im Rahmen eines Ortstermins zu visualisieren. Die Visualisierung des Bauvorhabens der Brauerei wurde am 18.01.2022 im Bauausschuss der Stadt Bayreuth zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die dabei gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.		

Nr.	Stellungnahme	TöB/Privatperson	Behandlung/Abwägung
	Mit Beschluss vom 20.07.2022 hat der Stadtrat der Stadt Bayreuth aufgrund eines Kurzberichtes der Verwaltung samt Anlagen vom 09.06.2022, einer Präsentation vom 30.06.2022 sowie eines Beschlusses des Bauausschusses vom 05.07.2022 die streitgegenständliche Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung gebilligt und beschlossen, das Verfahren mit der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fortzusetzen. Aufgrund eines Kurzberichtes der Verwaltung vom 26.07.2022 hat der Ferienausschuss der Stadt Bayreuth am 01.08.2022 beschlossen, mit der Brauerei (dem Vorhabensträger) einen städtebaulichen Vertrag zu schließen. Ein Entwurf des städtebaulichen Vertrages befindet sich in der Akte. Aufgrund der Einwendungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger im Rahmen der vorgezogenen Bürger- und Behördenbeteiligung (s.o.) wurde der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf samt Begründung geändert und erweitert. Der (neuen) Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 09.06.2022 samt (neuen) Bebauungsplanentwurf vom 09.06.2022, welcher im Zeitraum vom 15.08. bis 29.09.2022 öffentlich ausgelegt worden ist und zu dem die Träger öffentlicher Belange gemäß Schreiben der Stadt Bayreuth vom 15.08.2022 Stellung nehmen sollen, ist erneut zu entnehmen, dass das neu geschaffene Gewerbeflächenpotential in Oberobsang für die Erweiterung einer Bayreuther Brauerei entwickelt werden soll. Es handelt sich somit eindeutig um die Planung für einen einzelnen Investor (der Brauerei). Von einer „Angebotsplanung" für mehrere Interessenten kann somit nicht die Rede sein. Dies ergibt sich auch daraus, dass sämtliche Gutachten als Anlagen zur Begründung vom 09.06.2022 sich nur mit dem Neubau der Bayreuther Brauerei befassen, ebenso wie schon die Visualisierung des Bauvorhabens und die Präsentation, welche Grundlage des Billigungsbeschlusses durch den		

Nr.	Stellungnahme	TöB/Privatperson	Behandlung/Abwägung
	Stadtrat der Stadt Bayreuth am 20.07.2022 geworden ist. Von einer „Vielzahl möglicher, städtebaulich vertretbarer Vorhabenalternativen" (vgl. Seite 3 der Begründung) kann somit nicht die Rede sein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde wegen der Aufnahme von Ausgleichsflächen auf ca. 8,4 ha erweitert. Es wurden im Gewerbegebiet Lärmkontingentierungen nach DIN 45691 und passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 wegen des von der B 85 ausgehenden Verkehrslärms festgesetzt, die Grundflächenzahl wurde von 0,8 auf 0,7 reduziert, es wurden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen in vier Bereichen, die interne Ausgleichsfläche und eine externe Ausgleichsfläche, Dachbegrünung bzw. Fassadenbegrünung festgesetzt, dass die Haupterschließung über die B85 erfolgt (wie bisher), aber keine Nebenerschließung mehr über die Heugasse erfolgt. Diese dient nur noch der Bewirtschaftung von Landwirtschaft und Grünflächen an der B85 und der Himmelkronstraße sowie dem Rad- und Fußverkehr. Es wurden artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie die Erhaltung und die Pflanzung für Bäume und Sträucher im Bereich der B85 und der Heugasse festgesetzt. Darüber hinaus wurden die eingeholten Gutachten, insbesondere zum Artenschutz, Lärm und Verkehr, in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen. Diese sind Teil der Begründung. Dem Bebauungsplanentwurf vom 09.06.2022 ist weiterhin im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung zu entnehmen, dass ein Gewerbegebiet festgesetzt worden ist, welches vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen, belästigenden Gewerbebetrieben dient, somit nicht für einen erheblich störenden, industriell genutzten Brauereibetrieb mit einem Ausstoß von 1 Mio. hl Bier im Jahr in der 2. Ausbaustufe verträglich ist. In der Begründung vom 09.06.2022 hat sich die Stadt Bayreuth auch mit den von der geplanten neuen Brauerei auf		

Nr.	Stellungnahme	TöB/Privatperson	Behandlung/Abwägung
	das benachbarte Wohn- und Dorfgebiet ausgehenden Lärm und Gerüchen befasst bezugnehmend auf eingeholte Gutachten, insbesondere der IBAS und der GfBU-Consult. Auftraggeber der GfBU-Consult ist die Brauerei (als Vorhabensträger). Diese wird auch von der Fa. Opus GmbH, welche die naturschutzfachliche Stellungnahme und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen hat, als Vorhabensträger bezeichnet (vgl. Gutachten vom April 2022 und 24.05.2022). Die Stadt Bayreuth versucht, den Lärmkonflikt zu dem benachbarten Dorf- und Allgemeinen Wohngebiet, in welchem sich eine Vielzahl von Wohngebäuden befinden, zu lösen durch eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Emissionskontingenten aufgrund des IBAS-Berichtes vom 30.05.2022 mit zusätzlichen, richtungsabhängigen Zusatzkontingenten, was aber unzureichend ist. Hierauf werden wir noch eingehen. Auch mit dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG hat sich die Stadt Bayreuth in der Begründung auf den Seiten 12 ff. befasst, gelangt jedoch zu einem rechtlich nicht haltbaren Ergebnis. Auch hierauf werden wir noch eingehen. Im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf geändert gemäß den Ausführungen auf den Seiten 15 ff. der Begründung vom 09.06.2022. Dies gilt auch für die überbaubare Grundstücksfläche, insbesondere das Heranrücken der gewerblichen Nutzung in dem beabsichtigten Gewerbegebiet an das Dorfgebiet Oberobsang und Allgemeine Wohngebiet „Eichenring" sowie die vorhandenen Biotope und naturschutzrechtlich relevanten Flächen der „Preuschwitzerin". In der Begründung vom 09.06.2022 befasst sich die Stadt Bayreuth auch bezugnehmend auf ein Gutachten der R+T Verkehrsplanung GmbH (einer Verkehrsuntersuchung) mit den erheblichen Auswirkungen des Bauvorhabens (des neuen Brauereistandortes). Eine andere Nutzung des Ge-		

Nr.	Stellungnahme	TöB/Privatperson	Behandlung/Abwägung
	werbegebietes ist nicht Gegenstand dieser Begutachtung. Von der Firma R+T Verkehrsplanung wurde die Firma Artus Ingenieure GmbH als Auftraggeberin bezeichnet. Insoweit handelt es sich wohl um das von der Brauerei mit der Planung des konkreten Bauvorhabens beauftragte Ingenieurbüro. In der Begründung vom 09.06.2022 hat sich die Stadt Bayreuth bezugnehmend auf eine gutachterliche Stellungnahme der Firma Opus GmbH von April 2022 auch mit der natur- und artenschutzrechtlichen Problematik im Hinblick auf das beabsichtigte Gewerbegebiet Oberobsang befasst. Auftraggeber hierfür ist die Brauerei. Auch dieses Gutachten bezieht sich somit konkret auf die Errichtung einer neuen Brauerei in dem Gewerbegebiet Oberobsang durch eine konkrete Brauerei und kein anderes Vorhaben. Die Stadt Bayreuth gelangt in der Begründung zu dem Ergebnis, dass der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von ca. 22.046 qm kompensiert werden könne durch interne und externe Ausgleichsflächen. In einem städtebaulichen Vertrag soll sich die Vorhabenträgerin (Brauerei) verpflichten, die durch den Bebauungsplan Nr. 5/21 erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Ein anderer Vorhabenträger ist nicht genannt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nach wie vor nicht für erforderlich erachtet gemäß § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG.		
d)	Die Einwendungen gegen die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung werden erhoben in Ergänzung zu folgenden Stellungnahmen: → Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022, 03.02.2022 und 30.08.2021 → Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 25.08.2021 → Regierung von Oberfranken mit Schreiben vom 16.09.2021 → Stadt Bayreuth – Amt für Umweltschutz mit Schreiben vom 21.09.2021 → Bund Naturschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die folgenden Stellungnahmen waren bereits Gegenstand der Vorabwägung der Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Stadtratsbeschluss vom 20.07.2022): → Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 30.08.2021 und 03.02.2022 → Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 25.08.2021 → Regierung von Oberfranken mit Schreiben vom

Nr.	Stellungnahme	TöB/Privatperson	Behandlung/Abwägung
	26.09.2022 und 15.09.2021 → Landwirt und Anwohner Oberobsang mit Schreiben vom 21.06.2021	(Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238)	16.09.2021 → Stadt Bayreuth – Amt für Umweltschutz mit Schreiben vom 21.09.2021 → Bund Naturschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 15.09.2021 → Landwirt und Anwohner Oberobsang mit Schreiben vom 21.06.2021 Die Behandlung der nach dem o.g. Stadtratsbeschluss (20.07.2022) im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen → der Initiative Stadtgrün-Oberobsang vom 24.09.2022 und → des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 26.09.2022 sind der vorliegenden Tabelle zu entnehmen.
2	Planerfordernis		
a)	Das beabsichtigte Gewerbegebiet Oberobsang soll ausschließlich der Errichtung einer neuen Brauerei eines konkreten Unternehmens als Vorhabenträger dienen. Dies ergibt sich gemäß den obigen Ausführungen auch aus den Gutachten, welche Teil der Begründung des Bebauungsplanes vom 09.06.2022 sind sowie der Visualisierung des Bauvorhabens. Es handelt sich somit nicht um einen herkömmlichen Angebotsbebauungsplan, bei dem noch keine konkrete Nutzung feststeht. Aus Pressemitteilungen ergibt sich, dass die neue Brauerei in ihrer 2. Ausbaustufe eine Kapazität bis zu 1,0 Mio. hl Bier haben soll. Somit handelt es sich um eine große Industriebrauerei, welche im Bereich des beabsichtigten Gewerbegebietes Oberobsang realisiert werden soll. Ob eine Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, hängt nicht vom Gewicht der für oder gegen sie sprechenden, privaten Interessen ab. Entscheidend ist allein das Vorliegen öffentlicher Belange zur Rechtfertigung der Planung. Fehlt es hieran, so fehlt es an der Erforder-	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238) – Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatperso-	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Das Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5/21 ist gegeben. 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 als ein mögliches Entwicklungsszenario der Brauereistandort und damit gezielt die Brautradition in Bayreuth erhalten und gestärkt werden. Das Gewerbefläa-

Nr.	Stellungnahme	TöB/Privatperson	Behandlung/Abwägung
	lichkeit (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 11.05.1999, AZ 4 BN 15.99). Dabei muss unterschieden werden zwischen den Belangen, die die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB begründen und zum Anlass genommen werden, eine Planung aufzugreifen und der Frage, ob und inwieweit diese Belange sich ganz oder teilweise gegenüber entgegenstehenden Gründen nach Maßgabe des § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) durchsetzen. Die Gemeinde darf die Bauleitplanung nicht vorschieben, um allein private Interessen, wie im vorliegenden Fall der Brauerei, zu verfolgen (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 14.07.1972, AZ 4 C 8.70; Urteil vom 16.12. 1988, AZ 4 C 48.86; Beschluss vom 18.12.1990, AZ 4 BN 8.90; Beschluss vom 11.05.1999, AZ 4 BN 15.99; Beschluss vom 30.12.2009, AZ 4 BN 13.09). Eine Gemeinde darf zwar hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen und sich dabei an den Wünschen der Grundeigentümer orientieren, allerdings unter der Voraussetzung, dass sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt, weil nur dadurch die Planung gestützt werden kann. Letzteres ist im vorliegenden Fall nicht ersichtlich. Vielmehr soll die Planung des Gewerbegebietes Oberobsang ausschließlich dazu dienen, einen neuen Brauereistandort für die Brauerei zu errichten, was städtebaulich und naturschutzrechtlich sowie auch im Hinblick auf den Schutz der benachbarten Wohnbebauung nicht zu rechtfertigen ist. Es handelt sich um eine unzulässige „Gefälligkeitsplanung" zugunsten der Brauerei bzw. eine Einzelfallplanung. Die Erforderlichkeit der Bebauungsplanung wird verneint bei bloßer Bevorzugung privater Interessen, wie im vorliegenden Fall, wenn eine ausreichende Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe fehlt (vgl. hierzu Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Rdnr. 34 zu § 1 BauGB). Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass die Erforderlichkeit	nen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	chenpotenzial in Oberobsang soll für die Erweiterung einer Bayreuther Brauerei entwickelt werden, die an ihrem historisch gewachsenen Produktionsstandort über nicht ausreichende (flächenbezogene) Entwicklungsmöglichkeiten verfügt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Bayreuth bei der Wahl der Planungsinstrumente, mit denen sie ihre städtebaulichen Ziele erreichen möchte, frei ist (vgl. VGH München, B. v. 27.07.2021 – 15 N 20.2639). Hier wird ein Angebotsbebauungsplan für einen Teilraum im Stadtgebiet, für den ein konkretes Vorhabeninteresse vorliegt, aufgestellt (projektbezogener Angebotsbebauungsplan). Dabei ist es legitim, wenn eine städtische Planung auch Wünsche Privater aufnimmt und diese Anstoß für die Planung geben, solange sie zugleich städtebauliche Interessen verfolgt (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, B. v. 01.08.2016 – 8 B 10637/16; OVG NRW, U. v. 17.02.2011 – 2 D 36/09.NE). Letzteres ist hier der Fall, da das städtebauliche Interesse der Stadt Bayreuth im vorliegenden Fall → in der Stärkung des Wirtschaftsstandortes, um die Aufgaben eines Oberzentrums für seinen Verflechtungsbereich erfüllen zu können (zentralörtlicher Versorgungsauftrag), → in der Deckung des Gewerbeflächenbedarfs und → im Entgegenwirken gegen die fortschreitende Gewerbeflächenknappheit begründet ist. Dabei kommt der Stadt Bayreuth bei der Frage, welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, ein planerischer Gestaltungsspielraum zu (vgl. BVerwG, B. v. 11.05.1999 – 4 BN 15.99). Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt mit der Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen eine städtebauliche Zielrichtung. Auch wenn die Stadt Bayreuth mit dem Bebauungsplan das Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers planungsrechtlich ermöglichen will, ist sie aufgrund von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht gezwungen, einen vorhaben-

Nr.	Stellungnahme	TöB/Privatperson	Behandlung/Abwägung
	für die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Rahmen des oben bezeichneten Bebauungsplanaufstellungs- und Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ausschließlich zum Zwecke der Schaffung eines weiteren Betriebsstandortes für die Brauerei nicht erforderlich ist nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die Initiative Stadtgrün-Oberobsang ergänzt: Bereits in Kapitel 1 der ausgelegten Unterlagen „Planerfordernis“ stoßen wir auf einen bisher unerklärten Widerspruch. Einerseits soll „der Brauereistandort und damit gezielt die Brautradition in Bayreuth erhalten und gestärkt werden … soll für die Erweiterung einer Bayreuther Brauerei entwickelt werden …“. Konkret soll aber für einen einzelnen Vorhabenträger ein bestehendes Gewerbeflächenpotenzial zur Erweiterung der Aktivitäten maximal ausgeschöpft und um etwa die doppelte Fläche erweitert werden. Alle bisher bekannten Planungen und die damit verbundenen Gutachten beziehen sich allein auf diesen Brauereineubau. Bisher durchgeführte Gutachten und insbesondere die Festsetzung von Baumassen sind an den öffentlich noch nahezu vollkommen unkonkreten Bau-Entwürfen für diese zu errichtende Brauerei ausgerichtet. Nach unserer Auffassung handelt es sich daher um ein vorhabenbezogenes Bauprojekt, für das besonders strenge Regeln gelten und eine besonders ordentliche Abwägung bereits im Vorfeld durchgeführt werden müssen. Der Verweis, dass es sich bei diesem Vorhaben explizit um eine Angebotsplanung handelt, ist u.E. irreführend und irrelevant, da die Vorhabenbezogenheit des Projekts in der Begründung zu dem o.a. BBP-Verfahren mehrfach unterstrichen wird. Zudem liegen, wie aus verschiedenen Gutachten zum Projekt herauszulesen ist, bereits konkrete Planskizzen zu Lage und Ausmaßen von Gebäuden vor. Schließlich sind in dem Zusammenhang bereits verschiedene städtebauliche Verträge mit dem Investor geschlossen worden. Der Brauereistandort selbst ist ohne einen zweiten Produktionsstandort in der Stadt offensichtlich nicht gefährdet. Den		bezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen (vgl. OVG NRW, U. v. 13.09.2012 – 2 D 38/11; OVG Nds., U. v. 04.01.2011 – 1 MN 130/10; auch: BVerwG, B. v. 25.02.2015 – 4 VR 5/14). Ein Angebotsbebauungsplan ist das flexiblere Instrument. Die Festsetzungen der gegenständlichen Angebotsplanung definieren daher für den Fall, dass der Brauereineubau nicht in der beabsichtigten Form zur Umsetzung kommt, den städtebaulich verträglichen Rahmen z.B. auch für eine kleinere Brauereilösung mit ergänzendem Gewerbe (Lagerung, Logistik o.ä.) oder ein klassisches Gewerbegebiet mit mehreren Gewerbebetrieben. Ein (projektbezogener) Angebotsbebauungsplan kann letztlich auch dann aufrechterhalten werden, wenn das Projekt des ursprünglichen Vorhabenträgers nicht zustande kommt (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, B. v. 01.08.2016 – 8 B 10637/16). Die Stadt Bayreuth ist aufgrund der Knappheit an Gewerbeflächen an der tatsächlichen Umsetzung eines Gewerbegebietes – unabhängig davon, welche konkreten Projekte zur Realisierung kommen – in hohem Maße interessiert. Die konkreten Ausmaße des durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 35 und den künftigen Bebauungsplan Nr. 5/21 ermöglichten Gewerbegebietes in Oberobsang stellen das gerechte Abwägungsergebnis der Forderung nach größeren Abständen zur Preuschwitzerin im Norden, zum Dorfgebiet Oberobsang im Südwesten, zur Heugasse und zum Wohngebiet Eichenring im Süden zum einen und dem höhergewichteten öffentlichen Interesse an einer entsprechend anforderungsgerechten Gewerbegebietsentwicklung zum anderen dar.

Nr.	Stellungnahme	TöB/Privatperson	Behandlung/Abwägung
	Umbau des Betriebsgeländes Hindenburgstraße hat die Unternehmensgruppe bereits in Angriff genommen, ohne Garantie, dass auch noch in Oberobsang gebaut werden kann. Oder sind etwa im Vorfeld entsprechende Abreden getroffen worden? Tatsächlich wird also die konkrete Absicht, einen einzigen groß dimensionierten Brauereibetrieb in einer sehr speziellen Art und in bestimmten Massen zu bauen, deutlich erkennbar durch die vorliegenden Renderings und wenigen bekannten Planskizzen des Bauherrn. Auch auf Seite 44 der Begründung wird nochmals darauf hingewiesen, „gezielt die Brautradition“ zu erhalten und zu stärken. Um das großvolumige Projekt überhaupt durchführen zu können, soll im Parallelverfahren sogar zusätzlich eine große Fläche zu „Gewerbegebiet“ umgewandelt werden. Bei der Dimension der Ausweitung kann nicht mehr von „Abrundung“ des bestehenden Gewerbegebietes gesprochen werden. Andererseits behauptet die Stadt, es handele sich aber auch „explizit um eine Angebotsplanung, die mit ihren Darstellungen und Festsetzungen – insbes. zu Art und Maß der baulichen Nutzung – per se eine Vielzahl möglicher städtebaulicher vertretbarer Vorhabenalternativen vorsieht“. Nach unserem Rechtsverständnis liegt einem sog. Angebotsbebauungsplan (=herkömmlicher Bebauungsplan) noch keine konkrete Bauabsicht zu Grunde; seine städtebaulich begründeten Festsetzungen sind daher so ausgerichtet, dass Planungsalternativen möglich sind. Diese werden hier angesprochen. Der gesamte bisherige Prozess und die konkrete Absicht eines einzelnen Investors hier eine Brauerei zu bauen (zu der es offensichtlich konkrete, bisher nicht offen gelegte Detailplanungen und bereits städtebauliche Verträge gibt), spricht aber dafür, dass tatsächlich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan schafft kein allgemeines Planungsrecht, sondern Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben, welches in einer bestimmten Frist umzusetzen ist. Mit der Absicht der Stärkung der		

Nr.	Stellungnahme	TöB/Privatperson	Behandlung/Abwägung
	Brauereitradition / des Brauereistandortes Bayreuth wird hier nur vordergründig ein allgemeines städtebauliches Ziel angegeben und damit die Verbindung zum tatsächlich konkreten Bauvorhaben eines einzelnen Investors hergestellt und so einerseits versucht, die angeblichen öffentlichen Interessen gegenüber den nachbarlichen Interessen in den Vordergrund zu rücken und Legitimität für die Vorgehensweise („Angebotsplanung“) zu schaffen und andererseits davon abzulenken, dass es sich bereits in diesem Stadium um eine vorhabenbezogene Planung handelt (... welche anderen potenziellen Brauerei-Betriebe sollten denn anstelle des Unternehmens den Brauereistandort stärken können/sollen?). Auch wenn die Industriebrauerei „Bayreuther Brauhaus“ heißen soll, handelt es sich dennoch um ein privatwirtschaftliches, industrielles Unterfangen. Andere Bewerber für das Areal als die Brauerei, die inzwischen Eigentümer der Grundstücke sein soll, sind bisher niemals in Erscheinung getreten. Dieses konkrete Bauvorhaben ist die Realisierung einer Industriebrauerei mit einer Kapazität von bis zu 1,0 Mio. Hektoliter Bier und entsprechenden Prozessen in der Beschaffung, Produktion und umfangreicher Beschaffungs- und Export-Logistik. Es handelt sich bei dem geplanten Betrieb also um einen Industriebetrieb, der die zulässige Nutzung gem. Seite 9 weit überschreitet. Die gesamte Begründung soll offensichtlich den Anschein erwecken bei dem geplanten Vorhaben handele es sich um eine normale Gewerbegebietsentwicklung und nicht um ein spezielles industrielles Vorhaben eines einzelnen Investors. Ergo ist die Begründung als reine PR-Maßnahme zu verstehen und schafft maximale Verwirrung. Wir fragen uns, ob mit der Formulierung des Planerfordernisses nicht bereits eine gezielte Umgehung gesetzlicher Vorgaben, die die Grenzen der legalen Gestaltungsmöglichkeiten überschreiten, vorliegt. Vermutlich wird hier von einer Angebotsplanung mit dem Ziel gesprochen, alle wichtigen und bereits jetzt bedeutsamen erwartenden Belastungen weitgehend in		

Nr.	Stellungnahme	TöB/Privatperson	Behandlung/Abwägung
	das Genehmigungsverfahren bzw. in nachgelagerte Verfahren zu verschieben, obwohl diese Belastungen bereits bekannt sind. Wo und wie soll in den nachfolgenden Verfahren der Ausgleich geschaffen werden, obwohl bereits jetzt schon mehr Klarheit herrschen könnte? Die vorliegende Änderung Nr. 35 des Flächennutzungsplans sieht sowohl eine erhebliche Erweiterung des bereits im wirksamen Flächennutzungsplan des als Gewerbegebiet bezeichneten Geländes als auch eine deutliche Verschiebung seiner Grenzen vor. Das bereits ausgewiesene Gewerbegebiet wird erheblich erweitert und rückt unmittelbar und ohne Rücksicht auf übliche Abstandsregeln an o.a. Wohngebiet heran zu dem Zweck eine großdimensionierte Industrieanlage (Brauerei), statt wie bisher klein strukturiertes Gewerbe, zu errichten. Die stand heute absehbare Planänderung gegenüber dem bisherigen Entwurf vom Juni 2022 ist rein kosmetischer Natur. Tatsächlich ist nach wie vor eine dichte und massive Industriebebauung vorgesehen, ohne bisher erkennbar zu machen, welche konkrete Gebäudestruktur geplant ist. Die Stadt Bayreuth orientiert sich weiterhin vor allem an den Interessen des bisher in Erscheinung getretenen Investors mit seinem konkreten Vorhaben und räumt diesem schließlich weiterhin weitgehende Freiheiten in der Ausgestaltung des nun offensichtlich entstehenden Industriegebietes ein. Unsere bisherigen Einwendungen wurden bisher zwar bei selbstverständlichen Aspekten, jedoch insgesamt nicht in ausreichender Form berücksichtigt. Wir als Anwohner und Eigentümer fühlen uns auch durch die erfolgten Änderungen, die bis jetzt bekannt sind, nicht ausreichend vor den weitreichenden Folgen des geplanten oder alternativ möglichen Vorhabens geschützt. Zudem hat diese geplante erhebliche Ausweitung des Gewerbegebietes (welches nun ganz offensichtlich „still“ in ein Industriegebiet „hochgezont“ werden soll) und der damit geplanten Ansiedlung einer großen Industrieanlage insgesamt zahlreiche und erhebliche		

Nr.	Stellungnahme	TöB/Privatperson	Behandlung/Abwägung
	negative Auswirkungen nicht nur auf unsere Lebensqualität, sondern auch übergreifend auf Umwelt, Klima sowie Verkehr und ist damit auch von allgemeinem öffentlichem Interesse. Nach den bisherigen Planerfordernissen ist sehr konkret ein Brauereibetrieb geplant und ebenso konkret an den speziellen Bedürfnissen dieser Brauereifirma ausgerichtet. Die Hervorhebung einer „Angebotsplanung ist – wie oben bereits erwähnt – u. A. eine reine Schutzbehauptung. Die aktuellen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen den Schluss zu, dass mit einem umgehenden Baubeginn nicht zwingend gerechnet werden kann. Wie kommt die Stadt Spekulationsinteressen zuvor und ergreift konkrete Maßnahmen zum Schutz der Anwohner vor heute noch unabsehbaren Folgen bei einem Eigentümerwechsel oder Scheitern des Projektes? Besteht ein Bauzwang? Wir erwarten im Falle einer Absage des zu modifizierenden Projektes bzw. bei Ablauf einer Frist von ca. 3 Jahren, dass der aufgestellte Plan rückabgewickelt wird und mit aktiver Bürgerbeteiligung neu aufgestellt wird. Dies möglichst unter tatsächlich nachhaltig ökologischen und sozialen Gesichtspunkten. Fazit: die nun vorgelegte Planänderung ist rein kosmetischer Natur und täuscht besondere ökologische Aspekte vor. Tatsächlich ist nach wie vor eine dichte und massive Industriebebauung vorgesehen, die bisher noch nicht einmal eine konkrete Vorstellung der Gebäudestruktur und ihrer Ausmaße zulässt. Der Charakter einer Industrieansiedlung wird mit diesem Planentwurf nun deutlich unterstrichen und passt mit all seinen Emissionen nach wie vor überhaupt nicht in diese Landschaft und in die Nähe der bestehenden Wohnbebauung!		

b)	Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/21 erstellten Gutachten wurden von der Vorhabenträgerin beauftragt. Von einer Objektivität der durchgeführten Untersuchungen kann nicht die Rede sein. Die Gutachten sind isoliert auf sehr spezielle Fragen ausgerichtet. Mehrheitlich sind die bisher vorgelegten Gutachten nicht vollständig bzw. erfassen sie in nicht ausreichendem Maße und nicht gesamthaft die aktuelle Situation vor Ort. Die gesamte Gemengelage ist nicht greifbar dargestellt und führt u.U. zur Verwirrung bei einer bedeutenden Anzahl von wichtigen Entscheidern.	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238) – Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Zunächst ist klarzustellen, dass die Gutachten teilweise die Stadt Bayreuth als planende Gemeinde selbst beauftragt hat. Dies gilt insbesondere für die Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, die unmittelbar oder mittelbar zur Rechtfertigung verbindlicher Bebauungsplanfestsetzungen herangezogen werden: → Bericht-Nr.: 21.12920-b01 vom 22.02.2022 (Schalltechnische Messungen zur Ermittlung der Vorbelastung an einem Immissionsort) → Bericht-Nr. 21.12920-b02 vom 30.05.2022 (Schalltechnische Untersuchungen und Emissionskontingentierung) → Bericht-Nr.: 21.12920-b03 vom 25.05.2022 (Schallimmissionsmessungen (Dauermessungen) in der Nachbarschaft zur Dokumentation der Ist-Situation) → Aktenvermerk-Nr. 21.12920-vo2a vom 24.06.2024 (Stellungnahme zur Änderung der Gebietsgrenzen für die Teilgebiete GE_1 und GE_3) Diese und alle weiteren im Verfahren vorgelegten Gutachten wurden von den Fachdienststellen der Stadt Bayreuth geprüft und die Ergebnisse verifiziert. Die vorgetragenen Einwendungen können die Richtigkeit der Gutachten nicht erschüttern.
c)	Die Unterlagen haben wir mit Interesse zur Kenntnis genommen. Wir gehen davon aus, dass die vorliegende Planung die Interessen des Handwerks berücksichtigt. Neuansiedlungen, Erweiterungs- und andere Investitionsvorhaben bestehender Betriebe sollten keinesfalls beeinträchtigt werden.	– Handwerkskammer für Oberfranken mit Schreiben vom 13.09.2022 (Az. /)	Keine Planänderung erforderlich <u>Begründung:</u> Die Interessen des Handwerks werden berücksichtigt, soweit diese im Rahmen der Bauleitplanverfahren geäußert werden und somit bekannt sind. Eine Beeinträchtigung anderer Betriebe steht nicht zu erwarten. Insbesondere wurden den bestehenden Betrieben auch bei den Lärm- und Geruchsbetrachtungen entsprechende Entwicklungsspielräume für Erweiterungen, veränderte Betriebsabläufe o.ä. vorgehalten.

3	Gewerbegebietsverträglichkeit und Trennungsgebot		
a)	Dieses Problem (Gewerbegebietsverträglichkeit einer Brauerei) hat die Stadt Bayreuth erkannt gemäß Begründung vom 09.06.2022 auf den Seiten 12 ff. und Kurzbericht vom 09.06.2022 (Grundlage für den Billigungsbeschluss des Stadtrates) auf den Seiten 18 bis 21. Sie gelangt jedoch zu einer fehlerhaften rechtlichen Bewertung. Den Presseberichten und eigenen Ausführungen der Vorhabenträgerin ist zu entnehmen, dass in der 2. Ausbaustufe die Brauerei einen Ausstoß von 1 Mio. hl im Jahr haben soll. Diese soll an 365 Tagen 24 Stunden betrieben werden. Dies ergibt einen Tagesausstoß von 2.739 hl. Es handelt sich somit um die Errichtung und den Betrieb einer Brauerei gemäß Ziffer 7.2.6.1 der Anlage 1 zum UVPG mit einer Produktionskapazität von mehr als 540.000 hl im Jahr, für welche grundsätzlich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG erforderlich ist, unabhängig vom Störfallrisiko (vgl. § 8 UVPG). Unabhängig davon handelt es sich bei dem Betrieb und der Errichtung der Brauerei um eine Anlage nach Nr. 7.27.1 der Anlage 1 der 4. BImSchV, somit um ein immissionsschutzrechtlich zu genehmigendes Bauvorhaben, für welches mindestens ein vereinfachtes immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 19 BImSchG durchzuführen ist (vorläufig). Die Stadt Bayreuth gelangt zutreffend in der Begründung auf Seite 13 zu dem Ergebnis, dass eine solche nach der 4. BImSchV immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage aufgrund ihres hohen Störungsgrades in der Regel nur in einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO unterzubringen ist nach der insoweit maßgeblichen Typenlehre des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG in NJW 1975, S. 460). Dies hat die Stadt Bayreuth bestätigt mit ihren Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf, indem sie vorgibt, dass das Gewerbegebiet vorwiegend der „Unterbringung von nicht erheblichen, belästigenden Gewerbebetrieben" dienen soll. Bei einem Bauvorhaben (hier der Neu-	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238) – Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Eine Vorhabenvariante, die mit der gegenständlichen Angebotsplanung ermöglicht werden soll, ist die Errichtung einer Brauerei. Der abschließende Nachweis über die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz ist in den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren zu erbringen. Entsprechende Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die aufgeworfenen Fragen nach der Gewerbegebietsverträglichkeit der hinter der Bauleitplanung stehenden Ansiedlung einer Brauerei und nach der Einhaltung des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG wurden zum Anlass für eine vertiefende Prüfung bereits im Aufstellungsverfahren genommen. Zwar erfolgt die Prüfung der Gewerbegebietsverträglichkeit dem Grunde nach erst in den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren (immissionsschutzrechtliche Genehmigung und/oder Baugenehmigung). Da diese Frage aber insbesondere im Hinblick auf den bauleitplanerischen Trennungsgrundsatz Relevanz für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans hat, haben das Stadtplanungsamt, das Amt für Umwelt- und Klimaschutz sowie das Rechtsamt der Stadt Bayreuth zusammengefasst mit folgendem Ergebnis vorgeprüft: <u>Gewerbegebietsverträglichkeit der Umsetzungsvariante „Brauerei“:</u> Einleitend ist zunächst davon auszugehen, dass es sich bei einer Brauerei in entsprechender Größe um eine Anlage nach Nr. 7.27.2 Anlage 1 der 4. BImSchV handelt. Der Genehmigungsschwellenwert liegt hier bei 200 hl/d oder mehr im Vierteljahresdurchschnitt. Es ist jedoch unerheblich, wie weit die geplante Produktionskapazität über dem Genehmigungsschwellenwert liegt, solange der nächsthöhere Schwellenwert (in diesem Fall 3 000 hl/d) nicht überschritten wird. Es kann grundsätzlich ange-

	errichtung einer Brauerei durch die Brauerei mit einem Ausstoß von 1 Mio. hl/h in der 2. Ausbaustufe) handelt es sich aber um einen Gewerbebetrieb, von dem erhebliche Belästigungen ausgehen, weil dieser ansonsten nicht immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig wäre. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch den beabsichtigten, neuen Brauereibetrieb die Grenzen für ein vereinfachtes, immissionsschutzrechtliches Verfahren deutlich überschritten werden. Bei dem beabsichtigten Bauvorhaben der Brauerei, welche Grundlage des Bebauungsplanaufstellungs- und Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ist (s.o.), handelt es sich um ein förmliches Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG genehmigungsbedürftiges Bauvorhaben nach Ziffer 7.27.1 der Anlage 1 zur 4. BImSchV, weil die Brauerei bezogen auf 90 Tage einen Ausstoß von 11.111 hl hat, ausgehend von einer Kapazität in der 2. Aufbaustufe von 1 Mio. hl bezogen auf 365 Tage. Somit geht die Stadt Bayreuth schon bei ihrer Bewertung auf Seite 13 der Begründung vom 09.06.2022 und dem Kurzbericht vom 09.06.2022, welcher Grundlage des Billigungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Bayreuth ist, von einem unzutreffenden Sachverhalt aus. Die Errichtung und der Betrieb der neuen Brauerei unterfällt nicht einem vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 19 BImSchG, sondern einem förmlichen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren mit der Folge, dass mit erheblichen Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie auch Lichtemissionen auf die Umgebung durch den Betrieb der Brauerei zu rechnen ist. Unabhängig davon, dass von dem oben bezeichneten Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes zur Typenlehre nicht abgewichen werden darf, auch wenn nach § 15 Abs. 3 BauNVO die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten nicht allein nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen ist, handelt es sich bei dem konkreten Bauvorhaben (Neuerrichtung einer Brauerei mit einer Kapazität von 1 Mio. hl) um eine erheblich beeinträch-		nommen werden, dass eine nach der 4. BImSchV immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage aufgrund ihres hohen Störungsgrades i. d. R., aber nicht ausschließlich, in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO unterzubringen wäre (sog. „Typenlehre“, vgl. etwa BVerwG NJW 1975, 460). Allerdings darf diese „Typenlehre“ ausweislich § 15 Abs. 3 BauNVO nicht das alleinige Kriterium der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sein. Daraus wird geschlossen, dass ein konkretes Vorhaben trotz der Einordnung als erheblich störende Anlage nach der 4. BImSchV gewerbegebietsverträglich sein kann, wenn es so atypisch ist, dass es einen geringeren Störungsgrad aufweist als andere Anlagen desselben Typs. Dies ist der Fall, wenn das Emissionsverhalten des konkreten Vorhabens mit der Eigenart des Gewerbegebietes vereinbar gemacht wird (vgl. BVerwG NVwZ 1993, 987 f.; Pützenbacher, in Bönker/Bischopink (Hrsg.), Baunutzungsverordnung, 2. Auflage 2018, BauNVO § 8 Rn. 65-67). Diese Auffassung hat sich auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung durchgesetzt (vgl. nur OVG Münster, Beschl. v. 07.01.2021 – 8 B 548/20; VGH München, Beschl. v. 22.05.2019 – 22 CS 18.2247; OVG Lüneburg, Beschl. v. 01.09.2014 – 12 LA 255/13). Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Maßnahmen, die zur Atypik der konkreten Nutzung führen sollen, um eine „architektonische Selbsthilfe“ (Henkel, in BeckOK BauNVO, 27. Edition 2021, § 15 Rn. 61), also um Konfigurationen der Anlage selbst handeln muss. Im Gewerbegebiet Oberobsang können lediglich Betriebe untergebracht werden, die nachweisen, dass es sich um nicht erheblich belästigendes Gewerbe handelt. Insbesondere in der möglichen Entwicklungsvariante einer Brauerei sind entsprechende Nachweise über qualifizierte Fachgutachten zu erbringen, die durch die entsprechenden Fachbehörden zu prüfen sind. Hiermit ist dazulegen, dass es sich bei dem Vorhaben gerade nicht um eine erheblich belästigende Anlage handelt und von dem Vorhaben gerade nicht die typischen Emissionen ausgehen wie

	tigende Anlage, welche mit einem Gewerbegebiet nicht gebietsverträglich ist. Die Brauerei ist nicht so typisch, dass diese einen geringeren Störungsgrad aufweist als andere Anlagen desselben Typs. Das Emissionsverhalten der beabsichtigten Brauerei ist nicht mit der Eigenart des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe zu einem Dorfgebiet und einem Allgemeinen Wohngebiet vereinbar. Diese widerspricht schon dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, auf welchen wir noch gesondert eingehen werden. Von der beabsichtigten Brauerei gehen nicht geringere Emissionen (Gerüche, Lärm, Licht usw.) aus, als von einem anderen Brauereibetrieb desselben Typs, welche in einem Industriegebiet angesiedelt worden sind, z.B. einer neu errichteten Brauerei in München. Das Emissionsverhalten des konkreten Bauvorhabens (der Brauerei) ist somit im Hinblick auf die Eigenart des Betriebes nicht vereinbar mit einem Gewerbegebiet. Somit widerspricht die Ausweisung eines Gewerbebetriebes dem konkret beabsichtigten Bauvorhaben mit der hierfür maßgeblichen Rechtsprechung, insbesondere des OVG Münster gemäß Beschluss vom 07.01.2021, AZ 8 B 548/20; VGH München, Beschluss vom 22.05.2019, AZ 22 CS 18.2247 und OVG Lüneburg, Beschluss vom 01.09.2014, AZ 12 LA 255/13. Auch durch die Festsetzung von Lärmkontingentierungen nach DIN 45691 in dem Gewerbegebiet kann die Gewerbegebietsverträglichkeit des konkreten Bauvorhabens (der Brauerei) nicht gewährt werden. Dies deshalb, weil es bei einem vollumfänglichen Betrieb der neuen Brauerei mit einem Ausstoß von 1 Mio. hl faktisch nicht möglich ist, die im Gewerbegebiet geltenden Lärmkontingente nach DIN 45691 auf der Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme der IBAS einzuhalten mit der Folge, dass ein solcher Brauereibetrieb nur in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO zugelassen werden kann und darf. Das abgestufte Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Hinblick auf das Emissionsverhalten des konkreten Bauvorhabens nicht zu beachten Wir		z.B. von einer uneingeschränkten Brauerei desselben Typs. Für den Nachweis der Atypik einer solchen Brauerei bekommen bezogen auf das Plangebiet in Oberobsang beispielsweise folgende Aspekte in Frage: Abschirmung der (offenen) Lärmquellen gegenüber den angrenzenden Immissionsorten (Bauen im Hang, „Eingraben in Topographie, Überdachungen), Abschirmung durch Überdachung der am nächsten an den Immissionsorten gelegenen Betriebsbereiche mit intensiver Dachbegrünung einschließlich der dafür erforderlichen Bodendeckschicht, Ausschluss logistischer Fahrtbewegungen zur Nachtzeit, Verhinderung von Emissionen (Lärm und Geruch) durch neuesten Stand der Technik bzw. zusätzliche technische Maßnahmen (z. B. Schalldämpfer, Pfannendunstkondensator), Verzicht auf Trebertrocknung und Wegfall der damit typischerweise verbundenen Geruchsemissionen. Im vorliegenden Fall wird durch die rechtsverbindlichen Festsetzungen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Maßnahmen/Einschränkungen, insb. Lärmkontingentierung nach DIN 45691, abgestuftes Konzept zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaubaren Grundstücksfläche, Ausgleichsfläche A3 im Pufferbereich zwischen vorhandenem Wohn-/Dorfgebiet und geplantem Gewerbegebiet) ein „atypisch gemindertes Störpotenzial“ (atypische Betriebskonzeption, Vermeidung der „an sich“ typischen Störungen) gewährleistet. Zudem wurde bereits während der Planaufstellung eine Bewertung der Geruchszusatzbelastung der Anlage im geplanten Betrieb vorgenommen (GfBU-Consult Gesellschaft für Umwelt- und Managementberatung mbH, Hoppegarten). Im Ergebnis der Geruchsimmissionsprognose hat sich gezeigt, dass die Zusatzbelastung durch die Anlage im Beurteilungsgebiet < 0,02 relative Häufigkeit der Geruchsstunden im Jahr im Wohngebiet sowie < 0,04 relative Häufigkeit der Geruchstunden im Jahr im Gewerbegebiet beträgt. Da die Irrelevanzgrenze stellenweise überschritten wurde, wurde die Gesamtbelastung ermittelt. Hierzu wurden Vorbelastungsdaten ermittelt und Emissionen konservativ

	verweisen auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in NVWZ 1993, S. 987 ff. Die Ausgleichsfläche A_3 stellt keinen ausreichenden Puffer zwischen dem vorhandenen Wohn-/Dorfgebiet und dem geplanten Gewerbegebiet dar. Der erforderliche Abstand von ca. 50 bis 70 Meter ist zu gering. Nach dem maßgeblichen Abstandserlass NRW ist bei einer Brauerei dieser Größenordnung zur nächstgelegenen Wohnbebauung, insbesondere dem Allgemeinen Wohngebiet Eichenring, ein Abstand von mindestens 200 Meter erforderlich und nicht nur von 50 bis 70 Meter. Ganz im Gegenteil tritt durch die Nähe zu Wohngebäuden kein atypisch gemindertes Störpotential auf, sondern ein erhöhtes Störpotential als bei einer Brauerei mit einem ausreichenden Abstand zu einem benachbarten Wohngebiet. Von einem ausreichenden Pufferbereich mit einer atypischen Betriebskonzeption zur Vermeidung an sich typischer Störungen, insbesondere Lärm, Gerüche und Lichtemissionen, kann somit nicht gesprochen werden. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass das beabsichtigte Bauvorhaben der Brauerei nicht mit dem ausgewiesenen Gewerbebetrieb verträglich ist, vielmehr kann dieses nur in einem Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO zugelassen werden. Nichts anderes ergibt sich aus der maßgeblichen Kommentierung bei Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB, Rdnr. 26 zu § 8 BauNVO. Ob und inwieweit ein Gewerbebetrieb den im Gewerbebetrieb zulässigen Störgrad nicht erheblich belästigend einhält, beurteilt sich nach dem jeweiligen zur Genehmigung anstehenden Betrieb. Dabei ist grundsätzlich nicht auf das Maß der gerade gegenwärtig hervorgerufenen oder in Aussicht genommenen, sondern der bei funktionsgerechter Nutzung möglichen Störung abzustellen, somit der Störung bei Erreichen der 2. Ausbaustufe mit 1 Mio. hl. Es muss sogar noch möglichen Steigerungen der Betriebsintensität Rechnung getragen werden. Lässt sich der zu beurteilende Gewerbebetrieb - wie vorliegend - einer typischen Betrachtungsform zuordnen, kann von den sich erfahrungsgemäß (typischerweise)		abgeschätzt. Es ergab sich eine Gesamtbelastung im Beurteilungsgebiet von < 0,14 relative Häufigkeit der Geruchstunden im Jahr auf allen betroffenen Beurteilungsflächen. Diese Bewertung verdeutlicht als Beispiel für potenzielle gewerbliche Nutzungen im Gewerbegebiet, dass bei ordnungsgemäßem Betrieb gewerblicher Anlagen (z.B. einem Brauhaus) davon auszugehen ist, dass von diesen Anlagen ausgehende Geruchsemissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorrufen können und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoff- und Geruchsemissionen dieser Anlage getroffen ist. <u>Trennungsgebot:</u> Gem. § 50 S. 1 BImSchG sind unverträgliche Nutzungen <u>möglichst</u> voneinander zu trennen: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind […] Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen […] hervorgerufene Auswirkungen auf die […] dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete […] <u>so weit wie möglich</u> vermieden werden.“ In Bezug auf diesen Trennungsgrundsatz könnte auch bei räumlichen Planungen in anderen Bundesländern, auch wenn er oder ein entsprechender Erlass in Bayern nicht eingeführt wurde und der sich seit 2007 stetig fortentwickelnde Stand der Technik nicht abgebildet wird, der Abstandserlass NRW i. S. e. sachverständigen Richtlinie dem Grunde nach zumindest inhaltlich herangezogen werden. Seine Abstandsempfehlungen finden jedoch auch in NRW in einer räumlichen Fallkonstellation wie der in Oberobsang überhaupt keine Anwendung. Die Abstandsliste gilt nämlich nur für Planungen in ebenem Gelände (siehe Abstandserlass NRW 2007 unter Nr. 2.2.2.9). In anderen Fällen empfiehlt der Abstandserlass Einzeluntersuchungen. Ein ebenes Gelände ist im gegenständlichen Verfahren tatsächlich und unbestreitbar nicht gegeben. Vielmehr liegt eine Hanglage vor. Eine schematische Lösung verbietet sich daher. Es ist auf die

	hieraus ergebenden Störungen grundsätzlich ausgegangen werden. Ein Abweichen vom typischen Erscheinungsbild des betreffenden Anlagentyps ist vorliegend nicht gegeben (s.o.). Sofern der zu beurteilende Gewerbebetrieb dem immissionsschutzrechtlichen Verfahren unterliegt, können in bestimmter Weise deren verfahrensrechtliche Einordnungen zur Bestimmung des Betriebstyps herangezogen werden (sogenannte eingeschränkte typisierende Betrachtungsweisen, BVerwG, Urteil vom 24.09. 1992, AZ 7 C 7.92). Es ist nach der vorbezeichneten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht nur zulässig, sondern sogar geboten, die Vorschriften des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu einer sachgerechten Konkretisierung des Begriffs „nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb" i. S. d § 8 BauNVO heranzuziehen. Die konkrete Betriebsgestaltung und die Gebietsstruktur der konkret beabsichtigten Brauerei rechtfertigen hiervon keine Ausnahme. Allein die Genehmigungsbedürftigkeit nach § 4 BImSchG führt nach der oben bezeichneten Rechtsprechung dazu, dass bei typisierender Betrachtung der Anlage diese in einem Gebiet grundsätzlich nicht zulässig ist. Das Bauvorhaben ist sogar in die Spalte 1 der Anlage 1 zur 4. BImSchV als förmlich genehmigungsbedürftige Anlage einzuordnen. Solche Anlagen sind nur in einem Industriegebiet zulässig und nicht in einem Gewerbegebiet nach der vorbezeichneten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind unverträgliche Nutzen voneinander zu trennen. In Bezug auf diesen Trennungsgrundsatz wird auch bei räumlichen Planungen in anderen Bundesländern, wie im vorliegenden Fall in Bayern, der Abstandserlass NRW im Sinne einer Sachverständigenrichtlinie herangezogen. Schon bei einer Anlage nach Nr. 7.27.2 der 4. BImschV mit einem Ausstoß von bis zu 200 hl/Tag wird nach dem o.g. Abstandserlass ein Abstand von mindestens 200 Meter zum nächstgelegenen Wohngebiet (hier Eichenring) gefordert. Bei Anlagen nach Nr. 7.27.1 des Anhangs 1 der 4. BImschV, wie im vorliegenden Fall der Brauerei mit einem Ausstoß 1 Mio. hl/Jahr, ist sogar ein		Umstände des Einzelfalls und Einzeluntersuchungen abzustellen. Diesem auch im Abstandserlass NRW vorgesehenen Vorgehen folgt auch die Stadt Bayreuth. Mit den vorliegenden Einzelfallgutachten war daher nachzuweisen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen und Bewohner der nächstgelegenen Wohn- und Dorf-/ Mischgebiete vermieden oder kompensiert werden, auch wenn die nach dem Abstandserlass NRW empfohlenen Abstände nicht eingehalten werden. Die Maßnahmen zur Reduzierung der Störwirkung können gezielt auf die Betriebsabläufe und die Belange der Anwohnerschaft zugeschnitten werden. Auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie ggf. unter Voraussetzung weiterer Schutzmaßnahmen im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kann die Genehmigungsfähigkeit auch bei Unterschreitung der empfohlenen Abstände hergestellt werden. Ein Widerspruch zu den auf den Einzelfall abzustellenden Regelungen des NRW-Abstandserlasses und damit auch ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 Satz 1 BImSchG ist nicht zu erkennen.

	noch größerer Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung erforderlich, um dem Trennungsgebot nach § 50 Satz 1 BImschG Rechnung zu tragen. Es ist unstreitig, dass schon der mindestens geforderte Abstand von 200 Meter zur nächsten Wohnbebauung sowohl im Dorfgebiet Oberobsang als auch im Allgemeinen Wohngebiet Eichenring nicht eingehalten werden kann durch die streitgegenständliche Planung. Es wird nicht verkannt, dass in solchen Fällen durch Einzelgutachten nachgewiesen werden kann, dass die Gefahren, erheblichen Nachteile und erheblichen Belästigungen für die Bewohner der nächstgelegenen Wohn- und Dorf-Mischgebiete trotzdem vermieden oder kompensiert werden können durch konkrete Maßnahmen. Eine solche Einzelfallbetrachtung sieht auch der Abstandserlass NRW vor. Abweichend von den Ausführungen der Stadt Bayreuth in der Begründung zum Bebauungsplan vom 09.06.2022 auf Seite 5 und im Kurzbericht vom 09.06.2022 auf den Seiten 19 und 20 kann aber mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie ggf. Schutzmaßnahmen im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die Genehmigungsfähigkeit der Brauerei wegen der Unterschreitung des empfohlenen Abstandes nicht erreicht werden. Dies insbesondere nicht durch die beabsichtigte Lärmkontingentierung nach DIN 45691 des von der Brauerei ausgehenden Gewerbelärms für die benachbarte Wohnbebauung. Dadurch kann nicht gewährleistet werden, dass die vom Planungsgebiet ausgehenden Schallemissionen die Anforderungen der TA Lärm an den maßgebenden, nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung einhalten. Dies deshalb, weil nach den insoweit maßgeblichen Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017, AZ 4 CN 7.16, sowie vom 29.06.2021, AZ 4 CN 8.19, es unmöglich ist, dass bei einem vollumfänglichen Betrieb der beabsichtigten Brauerei mit einem Ausstoß von 1 Mio. hl im Jahr die im Bebauungsplan ausgewiesenen Emissionskontingente eingehalten werden, damit die in den benachbarten Wohngebieten		

	(Dorfgebiet und Allgemeines Wohngebiet) höchstzulässigen Werte von 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tagsüber im Allgemeinen Wohngebiet Eichenring und 45 dB(A) nachts/ 60 dB(A) tagsüber im Dorfgebiet nicht überschritten werden. Die Festsetzung von Lärmkontingenten in einem Bebauungsplan ist unzulässig, wenn von vornherein feststeht, dass das konkrete Bauvorhaben die im Bebauungsplan festgesetzten, höchstzulässigen Lärmrichtwerte nicht einhalten kann. Von der Stadt Bayreuth müsste zumindest zunächst festgestellt werden, wie hoch die Emissionskontingente sein müssen, wenn in dem Gewerbegebiet die beabsichtigte Brauerei bei Volllast betrieben wird, somit bei einem Ausstoß von 1 Mio. hl/Jahr. An einer solchen Berechnung fehlt es bis dato, sodass schon deshalb die Festsetzung von nicht auf Betrieb der Brauerei abgestimmte höchstzulässige Emissionskontingente im Gewerbegebiet, nur um zu erreichen, dass in dem benachbarten Wohngebiet die höchstzulässigen Lärmrichtwerte eingehalten werden können, unzulässig und rechtswidrig ist. Wir verweisen hierzu nochmals auf die oben bezeichneten Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes, welche von der Stadt Bayreuth nicht berücksichtigt worden sind. Wenn man eine solche Berechnung anstellt, wird man zu dem Ergebnis gelangen, dass bei einem vollumfänglichen Betrieb der Brauerei mit einem Ausstoß von 1 Mio. hl/Jahr die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Emissionskontingente überhaupt nicht eingehalten werden können. Die Initiative Stadtgrün-Oberobsang ergänzt: Nach wie vor sind wir grundsätzlich der Meinung, dass stark emittierende Industrieanlagen bei den vorwiegend herrschenden Westwindlagen in einem Industriegebiet im Osten der Stadt und in Autobahnnähe angesiedelt werden müssen. Das geplante Brauereivorhaben ist ein 24/7 bzw. 24/6 Industriebetrieb mit sehr hohem Logistikaufwand, bedeutenden Emissionen an Lärm, Geruch, Gasen, Licht etc. Der Betrieb wird eine Fülle von Gefahrstoffen, teilweise in großen Mengen im Gelände lagern und verarbeiten. Der Betrieb wird wesentlich hoch automatisiert erfolgen, es wird		

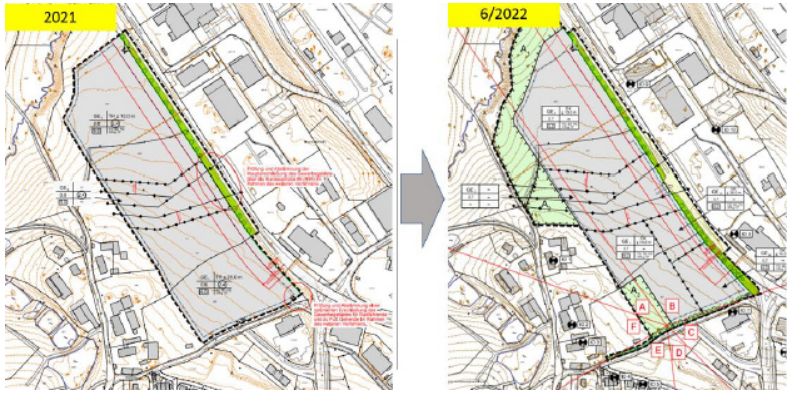
	einheitliche Güter für einen anonymen Massenmarkt produzieren und es besteht ein hoher Grad an Arbeitsteilung. Der Betrieb weist also alle Kennzeichen eines Industriebetriebes auf. Dieser Betrieb gehört in ein Industriegebiet. Wir verweisen – in Ermangelung entsprechender Gesetze oder Verordnungen in Bayern – auf den Abstandserlass und die Trennungsgrundsätze des Landes NRW, wonach für eine Industriebrauerei mit einem Ausstoß von 200hl/Tag ein Mindestabstand von 200 Metern zum nächsten Wohngebiet eingehalten werden muss. Die geplante Kapazität in Ausbaustufe I beträgt 500.000hl/Jahr also 1.370hl/Tag. Mit der bereits anlässlich der Bauausschusssitzung am 8.1.2022 kommunizierten Planung auf Ausbaustufe II mit 1.0 Mio. hl steigt dieser Wert auf 2.740hl/Tag. An diesen Plänen hat sich lt. Brauereigeschäftsführung seitdem nichts geändert:  Nach den bisher erkennbaren Details zur Planung (hier: Gebäudestruktur gem. Geruchsimmissionsgutachten) wird bei dieser Industriebebauung der Mindestabstand zum größten Teil der umgebenden Wohnbebauung nicht eingehalten.		

	Den unmittelbaren Anwohnern im angrenzenden Wohngebiet und darüber hinaus soll offensichtlich ein Industriebetrieb in unvertretbaren Ausmaßen zugemutet werden, allein deshalb, da in Bayreuth entsprechende Grundstücke fehlen sollen. Dies ist zwar bedauerlich, rechtfertigt aber nicht wesentliche Planungsgrundsätze städtebaulicher Planung zu missachten, um ein privatwirtschaftliches Projekt zu etablieren. An einem Standort am östlichen Standrand in Autobahnnähe wäre die neue Brauerei viel besser positioniert. Für ein exportorientiertes Unternehmen ist es einerseits viel effizienter und andererseits für die Umwelt verträglicher, einen Standort nahe einer Autobahn auszuwählen. Zum Beispiel auch im Landkreis Bayreuth. Die Argumentation, dass Bayreuther Bier unter markenrechtlichen Gesichtspunkten im Stadtgebiet produziert werden muss, ist obsolet. Argumentation in der reinen Annahme möglicher Gewerbesteuerzusatzeinnahmen können nicht Grundlage einer Entscheidung gegen die Interessen der ansässigen Bewohner und Eigentümer sein, zumal vor allem die zusätzliche Gewerbesteuerkraft des neuen Betriebes nicht nachgewiesen ist. Die Schaffung von nur 35 neuen Arbeitsplätzen stellt keine wesentliche positive Veränderung der Beschäftigungssituation in der Stadt dar. Der Flächenverbrauch pro geschaffenem Arbeitsplatz ist im Vergleich zu bekannten Alternativen viel zu hoch. Unmittelbar neben dem fraglichen Gelände ist zu besichtigen, dass auf einem Bruchteil der nun zur Disposition stehenden Fläche eine Vielzahl der nun versprochenen neuen Arbeitsplätze entstanden sind. Die bisher gewünschte und propagierte Ansiedlung von neuen gewerblichen Unternehmen, insbesondere innovative Produktions- und Dienstleistungsunternehmen mit zukunftsweisenden, nachhaltigen Geschäftsmodellen wird an diesem Standort unmöglich gemacht. Dabei sind die Flächen für Gewerbe knapp. Wer oder was garantiert, dass nicht eine ähnliche unbefriedigende Situation entsteht wie im Falle des Möbelhauses in der Markgrafenkaserne? Ist etwa der Verweis auf eine sogenannte „Angebotsplanung“ nicht schon als Feigenblatt für das potenzielle Scheitern des Vorhabens		

	(in einem schwierigen und stark umkämpften Wettbewerbsumfeld von Brauereien) zum Schutz des Erwerbers der bisher landwirtschaftlichen Flächen zu verstehen? Sollte man nicht nur im Falle einer Brauereiansiedlung, sondern auch anderer größerer Industrieansiedlungen nicht über die eigenen Stadtgrenzen hinausdenken und gemeinsam mit dem Landkreis im Sinne der Leitgedanken einer umweltgerechten Politik und der übergeordneten Raumplanung stärkere und bessere Lösungen finden? Im Übrigen ist festzustellen, dass ähnlich große Ansiedlungen von Brauereien in den letzten Jahren im Raum der BRD in „Industriegebieten“ vorgenommen worden sind. Warum ist da ausgerechnet in Bayreuth eine Ausnahme vorgesehen? Bei der geplanten Ansiedlung handelt es sich nach unserer Auffassung um eine Industriebrauerei, die überproportional hohe Belastungen für die mittelbare und unmittelbare Nachbarschaft mit sich bringen wird. Das Amt für Umweltschutz der Stadt Bayreuth hat bereits darauf hingewiesen, dass es sich bei der Anlage möglicherweise um einen erheblich belästigenden Gewerbebetrieb handelt, der unter Umständen nur in einem Industriegebiet angesiedelt werden darf. Die in Ausbaustufe I geplante Ausstoßmenge von 500.000hl pro Jahr entspricht einem Tagesausstoß von ca. 1370hl/Tag. Damit wäre die zulässige Grenze von 200hl/Tag bereits deutlich überschritten und der Betrieb würde erheblich stören. Dieser Wert erhöht sich, nimmt man an, dass an Sonn- und Feiertagen nicht produziert bzw. ausgeliefert wird auf ca. 1.700hl/Tag. Bei einer wie bereits mittel- oder langfristig geplanten Betriebserweiterung (Ausbaustufe II) auf 1.000.000 hl p.a. würde auch der nächsthöhere Schwellenwert (3.000hl/Tag) vermutlich klar überschritten. Gemäß den bekannten Planungen soll dieser Abstand definitiv nicht eingehalten werden. Damit soll ein erheblich störender Betrieb etabliert werden, für den die notwendige vollständige Umweltverträglichkeit nicht nachgewiesen ist. Nach den Aussagen der Firma ist perspektivisch in Ausbaustufe II eine Ausweitung der Kapazität auf 1,0 Mio. hl geplant. Dies wurde faktisch dargestellt und durch die Firma schriftlich bestätigt. Wir ge-		

	hen davon aus, dass im Sinne einer „Salamitaktik“ sogar mit einer weiteren Ausweitung der Industriekapazität gerechnet werden muss. Da mit einer Planmodifizierung, die zum erforderlichen Mindestabstand von 200m zwischen Produktionsgebäudegrenzen und Wohngebiet also nicht zu rechnen ist, lehnen wir die gesamte Planung, also FNP und BBP, ab. Schließlich bleibt im Zusammenhang mit den erlaubten Nutzungen die Frage ungeklärt, ob und inwieweit der Bebauungsplan weitere Aktivitäten (z.B. Sportveranstaltungen, Events, Gaststättenbetrieb etc.) verbindlich ausschließt.		
b)	U.E. liegen Abwägungsfehler entweder bereits mit der seinerzeitigen Schaffung des Wohngebietes Eichenring bzw. aktuell zum Schutz der nun vorhandenen Nachbarschaft vor. Der Schutz dieser Nachbarschaft in den anliegenden Wohn- und Dorfgebieten wird mit dem vorgelegten Bebauungsplan nicht ersichtlich. Insbesondere bleibt unklar, wie im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren 5/21 die Belastungen aus mangelndem Abstand aufgewogen werden sollen. Detaillierte Planungen fehlen und sollen offensichtlich in nachgelagerte Verfahren verschoben werden. Bisher wird lediglich die Vermutung aufgestellt, dass keine relevanten Störungen auftreten werden. Wenn aber schon lange entsprechende Planungen/Konzepte für die Entwicklung des Bayreuther Westens zu einer Industriezone bestanden haben sollten, dann kritisieren wir die entsprechenden Abwägungen zur Schaffung eines neuen Wohngebietes (BBP 01/01) in der unmittelbaren Nähe des anscheinend schon lange (intern) geplanten Industriegebietes in Oberobsang.	– Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Bzgl. des Planerfordernisses und des planerischen Willens, den Flächennutzungsplan zu ändern (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 35) und den Bebauungsplan Nr. 5/21 aufzustellen, siehe 2a. Die Festsetzungen sind detailliert dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan zu entnehmen, wobei sie sich in der Phase der verbindlichen Bauleitplanung auf das städtebaulich Erforderliche beschränken. Ein Abwägungsfehler ist nicht zu erkennen. Für die Abwägungsentscheidung des Bebauungsplans Nr. 1/01 ist gem. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung (20.03.2002) maßgebend. Worin s.Zt. ein Abwägungsfehler bestanden haben soll, zumal mit dem Bebauungsplan auch ein Gewerbegebiet und eine straßenmäßige Erschließung des gegenständlichen Flurstücks festgesetzt wurde, ist nicht nachzuvollziehen.
c)	Aufgrund der ökologischen Funktion v. a. der Flur 3638 als Flusseinzugsgebiet und zur Grundwasserneubildung auch hinsichtlich der nachgelegenen, wasserhaushaltlich relevanten FFH- und LS-Gebiete ist die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen (giftiger, fossiler Treibstoffe) in Vorhabengebiet widersinnig und sollte untersagt werden!	– Bund Naturschutz in Bayern e. v. mit Schreiben vom 26.09.2022 (Az. StBT_FNP-Änd.Nr.35-&-BBP.5.21.Obero	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Tankstellen sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Bundesrecht) in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Ein städtebaulicher Grund, explizit diesen Nutzungstypen an diesem Standort auszuschließen, besteht nicht. Für Tankstellen – darunter fallen auch die im gewerblichen Bereich üblichen Eigenverbrauchstankstellen – gelten zur Verhinderung

		bsang-Brauerei)	von Boden- und Gewässerverunreinigungen per Gesetz strenge Regeln in Form von Mindestanforderungen an die Dichtheit, Standsicherheit, Beständigkeit, an die Rückhaltung bei Leckagen und an die Kontrollen. Ein erhöhtes Risiko besteht auch insofern nicht, als das Plangebiet nicht in einem wasserrechtlichen Schutzgebiet (z.B. Wasserschutzgebiet) liegt.
4	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Gestaltung		
a)	Der Bebauungsplanentwurf vom Juli 2021 erfährt mit der nun vorgelegten Planung zwar einige Änderungen. Unsere Bedenken hinsichtlich der baulichen Masse und des Bedrohungspotenzials haben sich in Summe aber nicht zerstreut, sondern deutlich verstärkt. Der Unternehmer selbst hält an seinen seit Februar des Jahres vorgestellten Plänen (also v.a. an Ausbaustufe II = 1,0 Mio. hl) fest. Offensichtlich gibt es bezogen auf das Vorhaben aber immer noch keine konkretisierten, öffentlich zugänglichen Planungsskizzen, wo auf der Fläche welche Gebäude stehen sollen. Im Vergleich zu dem Bebauungsplan Kreuzstein ist im Bebauungsplanentwurf für Oberobsang keine Gebäudestruktur erkennbar. Nach Durchsicht der verschiedenen nun vorliegenden Gutachten ist aber deutlich geworden, dass eine Gebäudestruktur zumindest angedacht ist. Die Probleme des Abstands zum Wohngebiet werden genau wie die Wucht der Sudtürme (Industriebunker größer als Hochhäuser am Meranierring) für uns und auch für die Stadträte aufgrund des vorgelegten undifferenzierten Planes verwaschen bis unkenntlich dargestellt. Das Rendering zeigt bisher nicht ausreichend die ganze Voluminösität des Vorhabens. Die bisher öffentlich vorgestellten Luftbilder sparen merkwürdigerweise immer das bestehende Wohngebiet aus bzw. lassen die wahren Größen/Massen perspektivisch nicht in den wahren Verhältnissen für das Vorhaben erkennen. Man hätte hier im Sinne einer objektiven Meinungsbildung - vor allem im Stadtrat - eine realistische bildliche Darstellung, die in diesen Tagen technisch ohne weiteres möglich ist, erwarten können. Die Firma wollte diesem Wunsch offen-	– Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	Im Bebauungsplan wird klarstellend festgesetzt, dass der obere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung die Oberkante (OK) baulicher Anlagen, ausgenommen technischer Gebäudeausrüstung (abschließend: Geländer, Absturzsicherungen, Wartungstreppen, Kamine sowie Schornsteine (auch freistehend), technische Anlagen der Belüftung und der Klimatisierung, Antennen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, Überdachungen von Lichthöfen, Aufzuganlagen, Dunstrohre), ist. Es wird konkretisiert, dass die zulässige Höhe der OK baulicher Anlagen durch technische Gebäudeausrüstung in den Gewerbegebieten $GE_{1,\ 2a,\ 2b,\ 4}$ um bis zu 4 m überschritten werden darf, im GE_4 durch Kamine und Schornsteine um bis zu 12 m und im GE_3 nicht überschritten werden darf. Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der maximalen Höhe der technischen Gebäudeausrüstung ist deren jeweilige Oberkante. <u>Begründung:</u> Zum Planerfordernis und zur Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, siehe 2a. Dem Bebauungsplan Nr. 5/21 ist eindeutig zu entnehmen, an welchen städtebaulichen Rahmen sich die künftige Nutzung halten muss. Die angestellten Rechnungen und Betrachtungen zur GRZ gehen insofern an der Sache vorbei, als es nicht darauf ankommt, wie sich die GRZ-Festsetzung im Laufe des Bebauungsplanverfahrens entwickelt hat. Es liegt in der Natur eines solchen Aufstellungsverfahrens, dass sich

	sichtlich nicht nachkommen, da man dort selbst offensichtlich davon ausgeht, dass ein ebenso wuchtiger Bau entstehen wird wie in der Hindenburgstraße. Warum bestehen andere Städte auf realistische Renderings in Verbindung mit entsprechend unterlegten Plänen aber Bayreuth nicht? Ist das bewusst nicht gewollt? Oder werden die Pläne nicht öffentlich gemacht, um die unangenehmen Seiten nicht aufzudecken, weil sie das Projekt gefährden könnten? Dem Investor werden mit dem abstrakten Rahmen weiterhin zu viele Freiheiten gelassen, den Anwohnern und der Stadtgesellschaft immer noch keine konkrete Idee von den geplanten Anlagen gegeben. Dies sehen wir als einen weiteren wesentlichen Mangel der bis hierher vorgestellten Planung an.  Die bisher bestehende Baugebietsdarstellung (GE) wurde im Zuge der Planüberarbeitung insbesondere nach Nordwesten und Südwesten noch einmal erheblich ausgeweitet. Hinzugekommen ist eine Ausgleichsfläche im Nordwesten und eine Betriebsfläche im Norden. Zwar wurde die Kennzahl GRZ für das Gewerbegebiet von 0,8 auf 0,7 herabgesetzt. Das als Gewerbegebiet bezeichnete Areal erfährt aber im Vergleich zur 2021er Planung (1. Fassung vom 9.6.2021) mit der o.a. Erweiterung und mit einer strukturellen Neuordnung der GEs, eine Erweiterung von 4,91 um 12,6% (6.200m²) auf 5,53 ha. In Summe sinkt die Flächeninanspruchnahme rechnerisch zwar um 5.500 m², betrach-		Planentwürfe ändern. Bauplanungsrechtlich entscheidend ist die endgültige Fassung, die nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens als Satzung beschlossen und zur Rechtskraft geführt wird. Es wird weiterhin als zielführend angesehen, die Reduzierung der GRZ (0,7) ins Verhältnis zum bundeseinheitlichen Orientierungswert für Gewerbegebiete (BauNVO: 0,8) zu setzen. Bei der Festlegung der GRZ wurde den Standortrahmenbedingungen hinreichend Rechnung getragen (Siedlungsrandlage, Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, gemeinsam mit den internen Ausgleichsflächen grünordnerische Einbettung in die Landschaft). Ein weiteres Herabsetzen der GRZ ist vor dem Hintergrund der dargelegten Gewerbeflächenknappheit nicht gerechtfertigt. Bislang war nur in der Begründung ausgeführt, dass die festgesetzte OK durch technische Gebäudeausrüstung überschritten werden kann. Im Sinne der Normenklarheit wird dieser Sachverhalt nun aber als Festsetzung in der Planurkunde aufgeführt und in diesem Zusammenhang die Höhe eindeutig beschränkt. Das Überschreiten der maximal zulässigen Höhe der OK baulicher Anlagen ist insofern städtebaulich vertretbar, als es sich hierbei um gewerbegebietstypische Ausstattungen handelt und angenommen werden kann, dass diese Gebäudeausrüstungen in Fläche und Anzahl der maßgeblichen Dachfläche untergeordnet bleiben. Insbesondere ist nicht davon auszugehen, dass im GE_4 eine untypisch hohe Anzahl von Kaminen und Schornsteinen mit einer Höhe von bis zu 22 m errichtet werden wird. Die Errichtung von Kaminen und Schornsteinen sollte bei typisierender Betrachtung einen punktuellen Rahmen nicht verlassen. Es handelt sich hierbei um eine klarstellende Änderung, die aber den materiellen Gehalt der Bauleitplanung unberührt lässt (vgl. BVerwG, B. v. 03.01.2020 – 4 BN 25.19; U. v. 08.03.2017 – 4 CN 1.16; BayVGH, B. v. 27.09.2021 – 1 NE 21.1820; VGH BaWü, B. v. 24.10.1996 – 8 S 3336/95; siehe auch Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, § 4a Rdnr. 5). § 4a Abs. 3 BauGB sieht jedoch bis auf

	tet man hingegen lediglich die Flächen, die „uneingeschränkt“ für den Bau von Produktionsanlagen nutzbar sind (nämlich die GE 1, 2a, 2b und 4) ergibt sich hier eine Zunahme der Flächenversiegelung von 1,98 ha um 50% (!) (mehr als 10.000m²) auf 3,01 ha. Die Darstellung des „Schrumpfens“ der Flächeninanspruchnahme durch die Verwaltung hat im Übrigen auch damit zu tun, dass eine bereits von Anfang als „Streuobstwiese“ bezeichnete Fläche nun als Ausgleichsfläche A3 dargestellt wird und aus der neuen Berechnung herausfällt (ca. 2.000m²). An den Plänen des Unternehmers hat sich seit der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung nichts geändert. Möglicherweise hat man in den ersten Planentwurf schon eine „Soll-Verbesserung“ eingearbeitet? **Flächenvergleich II** **Bebauungsplanentwurf vom 21.6.2022** 	Bezeichnung		ca. ha	GRZ	überbaubare Fläche netto ca. ha
---	---	---	---	---
Gewerbegebiet		4,91	0,8	**3,928**
davon	*GE1*	*2,38*	*0,8*	*1,904*
davon	*GE2*	*0,1*	*0,8*	*0,08*
davon				
davon	*GE3*	*2,43*	*0,8*	*1,944*
davon	*GE4*			
öffentliche Strassenverkehrsfläche		0,31		
Verkehrsbegleitgrün		0,35		
Summe GE 1,2+4		2,48		1,984 | **Bebauungsplanentwurf vom 9.6.2022** | Bezeichnung		ca. ha	GRZ	überbaubare Fläche netto ca. ha
---	---	---	---	---
Gewerbegebiet		5,53	0,7	**3,871**
davon	*GE1*	*1,06*	*0,7*	*0,742*
davon	*GE2a*	*0,61*	*0,7*	*0,427*
davon	*GE2b*	*0,36*	*0,7*	*0,252*
davon	*GE 3*	*1,22*	*0,7*	*0,854*
davon	*GE 4*	*2,28*	*0,7*	*1,596*
öffentliche Strassenverkehrsfläche		0,31		
Verkehrsbegleitgrün		0,35		
Summe 1,2+4		4,31		3,017	 Die zulässigen Höhen der dominierenden Gebäudebestandteile in der GE 2b wurden von 25m (Traufhöhe) auf 28m (Oberkante) um mehr als 10% heraufgesetzt. Da zuvor von Traufhöhen die Rede war und im aktuellen Entwurf von „Oberkante“ ist davon auszugehen, dass von vornherein höhere Gebäude geplant waren und den Beteiligten andere Höhen vorgespielt werden sollten. Es wird hier insbesondere die Frage gestellt wie das Höhenmaß zu verstehen ist: Sind in die Begrenzung auch sämtliche Aufbauten/Installationen wie Solaranlagen, Antennen, Abluftanlagen etc. einbezogen?		wenige Ausnahmefälle, die allesamt hier nicht vorliegen, grundsätzlich eine erneute Beteiligung vor, wenn der Bauleitplanentwurf nach der Öffentlichkeits- und Behörden-/ TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB verändert wird. Die Pflicht zur erneuten Beteiligung ist mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung eng auszulegen, d.h. geänderte zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen führen grundsätzlich zu einer erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

b)	Seitens T wird auf die abschnittsweise, festgesetzte Baugrenze innerhalb der Bauverbotszone hingewiesen.	– Stadt Bayreuth: Tiefbauamt mit Schreiben vom 29.09.2022 (Az. /)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die baurechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) auf der B 85 soll in Richtung Heinersreuth verlegt werden, sodass zukünftig der Straßenabschnitt ab dem bzw. einschließlich des neuen Anschlussknotens des Gewerbegebietes Oberobsang bis zum Knotenpunkt B 85 / Himmelkronstraße / Kulmbacher Straße Teil der baurechtlichen Ortsdurchfahrt wird und damit in diesem Abschnitt Bauverbots-/Baubeschränkungszonen entfallen. Hierzu fanden bereits intensive Abstimmungen mit der Regierung von Oberfranken – Sachgebiet 31 –, dem Staatlichen Bauamt, dem Tiefbauamt und dem Stadtplanungsamt statt. Die verschiedenen Teile einer Ortsdurchfahrt und die damit verbundenen Regelungen und Bestimmungen sind in der Ortsdurchfahrtenrichtlinie (ODR) sowie für die Bundesstraßen im Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geregelt. Es konnte zwar eine Verschiebung der OD-Grenze noch nicht erfolgen, da die Festsetzung der baurechtlichen Ortsdurchfahrt nur nach den tatsächlich vorhandenen Verhältnissen – also der tatsächlich vorhandenen Bebauung und der tatsächlich vorhandenen rechtlich gesicherten Erschließung – möglich ist und eben nicht im Vorgriff auf eine bauliche Entwicklung festgesetzt bzw. geändert werden kann. Es wurde aber die Neufestsetzung der baurechtlichen Ortsdurchfahrtgrenzen bereits in Aussicht gestellt, sobald der Bebauungsplan Nr. 5/21 in Kraft getreten ist und die bauliche Entwicklung begonnen wurde. Die Erschließung ist bereits abgeschlossen. Bei der dem Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 zugrundeliegenden Verkehrs-, Erschließungs- und Straßenplanung kann folglich von einer Lage der neuen Erschließung an der B 85 baurechtlich innerhalb der Ortsdurchfahrt ausgegangen werden mit der Folge, dass sich der Abstand zur Bundesstraße nicht mehr nach dem Bauverbot/der Baubeschränkung der B 85, sondern nach den Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 5/21 richtet.

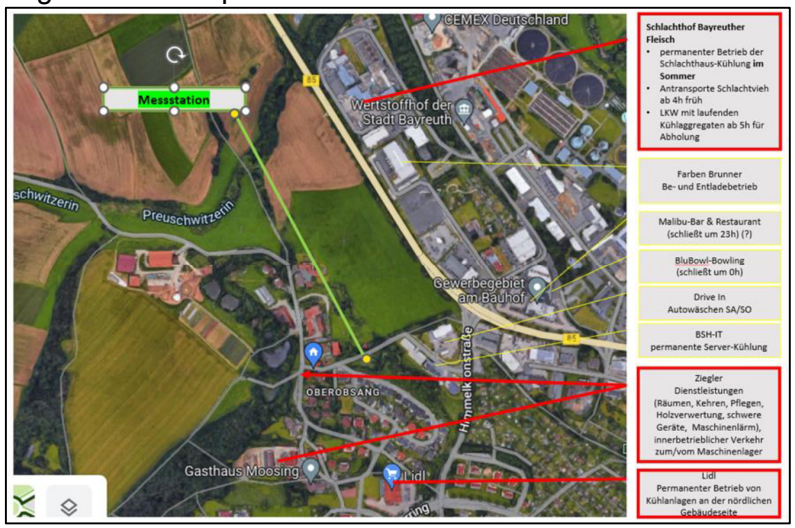
5	Immissionsschutz		
a)	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf im Wesentlichen keine Einwände. Die Zulässigkeit einer Brauerei in einem Gewerbegebiet wurde nach Auffassung UA hinreichend begründet. Das Ingenieurbüro IBAS hat in seinem Gutachten vom 30.05.2022 für das Plangebiet entsprechende Emissionskontingente mit richtungsabhängigen Zusatzkontingenten ermittelt. Die Einhaltung dieser Kontingente wäre im Rahmen des Bauantrages bzw. im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. In der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan wird unter Nr. 5.2.5 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet keine Störfallbetriebe befinden. Dies wäre auch im immissionsschutzrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Bei Brauereien sind hauptsächlich Ammoniak (Ammoniak-Kälteanlagen) und Salpetersäure (>26 %) störfallrelevant. Aus dem Geruchsgutachten des Büros GfBU Consult vom 24.05.2022 geht zwar hervor, dass die Zusatzbelastung durch den Brauereibetrieb gering ist, jedoch fehlt im Gutachten eine tabellarische oder kartographische Darstellung der Gesamtbelastung bezüglich des Wohngebiets am Eichenring. Die Grafik im Anhang 1 bezieht sich lediglich auf die Zusatzbelastung. Auf den Darstellungen im Anhang 2 ist die Gesamtbelastung nur für einen Teilbereich angegeben, nicht aber für den Bereich des Wohngebietes. Es muss sichergestellt sein, dass der Grenzwert von 0,1 für die relative Häufigkeit der Geruchsstunden im Wohn-/Mischgebiet nicht überschritten wird.	– Stadt Bayreuth: Amt für Umwelt- und Klimaschutz mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. /)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde, die im Wesentlichen auf den Planvollzug abstellen, werden zur Kenntnis genommen.
b)	Von dem beabsichtigten Brauereibetrieb mit einem Ausstoß von bis zu 1 Mio. hl im Jahr gehen unzumutbare Lärmimmissionen für das benachbarte Wohngebiet Eichenring und das Dorfgebiet Oberobsang aus, wobei klarzustellen ist, dass die Einhaltung der hierfür insoweit maßgeblichen Werte von 40 dB(A) nachts und 45 dB(A) tagsüber im Allgemeinen Wohngebiet Eichenring und 45 dB(A) nachts/60 dB(A) tagsüber im Dorfgebiet Oberobsang selbst durch die Fest-	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Mit dem Bebauungsplan Nr. 5/21 wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Nach der Art der baulichen Nutzung sind gem. § 8 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Für dieses Gewerbegebiet wurden Emissionskontingente derart bemessen, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen die Immissionsrichtwerte der

	setzung von Emissionskontingenten im Gewerbebetrieb nicht möglich ist, weil diese bei einem vollumfänglichen Betrieb der Brauerei nicht eingehalten werden können. Wir verweisen hierzu wiederum auf die zutreffenden Ausführungen der Initiative Stadtgrün-Oberobsang im Schreiben vom 24.09.2022 (s.u.). Dabei ist klarzustellen, dass die von der Stadt Bayreuth eingeholten Gutachten der IBAS unzureichend sind und darüber hinaus von falschen Voraussetzungen ausgehen. Wir verweisen auf die Anlage 1 zum vorbezeichneten Schreiben der Initiative Stadtgrün-Oberobsang vom 24.09.2022 auf den Seiten 20 ff. (s.u.). Es liegen offensichtliche Fehler der Begutachtung durch die Firma IBAS vor. Insbesondere wurden vorhandene Emissionen, ausgehend von der B 85 und von benachbarten Gewerbebetrieben, nicht ausreichend berücksichtigt. Unabhängig davon haben die von der Stadt Bayreuth beabsichtigten Emissionskontingente eine Überschreitung der höchstzulässigen Werte in den benachbarten Wohngebieten zur Folge. Die Lärmgutachten der Firma IBAS sind offensichtlich fehlerhaft. Die Gutachten umfassen nicht ganzheitlich die Gemengelage und die bereits bestehende hohe Lärmbelastung für die Gesamtheit der Anwohner in den benachbarten Wohngebieten. Das gesamte Spektrum der Lärmimmissionen, welche auf die Wohngebiete einwirken, ist nicht erfasst. Die ermittelten Lärmzusatzkontingente, insbesondere für den Nachtbetrieb mit bis zu 48 dB(A) und die damit zugemutete, zusätzliche Belastung sind nicht nachvollziehbar. Der geplante Betrieb ist ein 24/7 bzw. 24/6 Betrieb. Es ist also durchgängig mit zusätzlichen Emissionen zu rechnen. Auf entsprechende Vorgaben und Betriebsbeschränkungen zum Schutz der Anwohner und Beschäftigten im umliegenden Gewerbeeinheiten in Bezug auf die Lärmemissionen wurde durch das Umweltamt kritisch hingewiesen. In der Abwägung/Begründung soll dieser Mangel durch die Feststellung, dass ein „atypisch gemindertes Störpotenzial“ durch das Planungskonzept gewährleistet wird, relativiert werden. Dieses bisher öffentlich nur oberflächlich bekannte	und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238) – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen) – Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022	TA Lärm eingehalten werden. Die Aussage, dass eine Einhaltung der ausgewiesenen Emissionskontingente in der möglichen Entwicklungsvariante einer Brauerei nicht möglich ist, kann fachtechnisch nicht nachvollzogen werden. Die zur Tagzeit ausgewiesenen Emissionskontingente entsprechen bereits ohne Zusatzkontingente in etwa dem Wert, der nach DIN 18005 für eine übliche Gewerbegebietsnutzung anzusetzen ist. Voruntersuchungen der IBAS mbH zeigen, dass, sofern kein Logistikbetrieb der Brauerei zur Nachtzeit geplant ist, die Emissionskontingente mit Lärmminderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik eingehalten werden können. Der Nachweis hierfür ist – wie als Hinweis im Plandokument angeführt – im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen. Ferner wird ausgeführt, die Immissionen der B 85 seien bei der Begutachtung nicht ausreichend berücksichtigt worden. Hierzu sei klargestellt, dass bei der Bemessung der Emissionskontingente ausschließlich der Gewerbelärm beurteilt wird. Der Verkehrslärm wird hierbei zunächst nicht betrachtet. Im Genehmigungsverfahren ist auch der anlagenbedingte zusätzliche Verkehrslärm zu berücksichtigen. Hierzu führt die TA Lärm Folgendes an: *„Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit dem übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung zu erfassen und zu beurteilen. […] Für Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen geltend die nachfolgenden Absätze.* *Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück […] sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermieden werden, soweit* – *sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche*

	Planungskonzept (Rendering vom 27.1.2022) zeigt, dass sämtliche Produktionsgebäude der GE 1 und 2a in Summe mit einem intensiv begrünten Dach überspannt und somit „eingekapselt“ sein sollen, um innerbetriebliche Emissionen zu mindern und gleichzeitig eine Landschaftsverträglichkeit zu erreichen. Nachdem eine entsprechende Auflage im Bebauungsplan fehlt und nun spärlich Planungsdetails öffentlich werden, muss bezweifelt werden, dass diese o.a. Umsetzung tatsächlich realisiert werden soll. Entsprechende Hinweise zur Strukturierung der Gebäude finden sich in den Gutachten zur artenrechtlichen Prüfung und Prognose Geruch. Vgl. auch Skizzen und Illustrationen, Seite 25 und Seite 26. Von einer Umsetzung eines durch das Unternehmen zugesicherten Lärmschutzwalls im westlichen Bereich des GE 4 zum Schutz der Anwohner Oberobsang 1,2&3 ist inzwischen auch nichts mehr im BBP zu lesen. Im Übrigen üben wir Kritik an den vorgelegten Gutachten zu Lärmemissionen (s.u.). Dieses Lärmgutachten ist nicht valide. Es umfasst nicht ganzheitlich die Gemengelage und die durchschnittliche unterjährige bereits bestehende hohe Lärm-Belastung für die Gesamtheit der Anwohner des Wohngebietes. Das gesamte Spektrum der Lärmemissionen (Schlachthof, Farben Brunner, Aldi, Lidl, Restaurant Malibu, Drive in, BSH, Ziegler etc.) ist nicht erfasst. Es gab nur einen einzelnen, isolierten Messpunkt, der nicht die Situation für gesamte Wohnbebauung repräsentiert. Die durch die zusätzliche Verkehrslast entstehende Lärmemissionen und die Auswirkungen auf der Himmelkronstrasse sind nicht in die Begutachtung eingeflossen. Die ermittelten Lärmzusatzkontingente (insbesondere für den Nachtbetrieb mit bis zu 48 dB(A)) und die damit zugemutete zusätzliche Belastung sind demnach nicht nachvollziehbar und in Frage zu stellen (Details s.u.). Außerdem halten wir den geplanten Sollzustand im Vergleich zum Ist-Zustand für unzumutbar. Insbesondere die Ausführungen und Rückschlüsse zur Lärmbelästigung sind für die Anlieger vollkommen inakzeptabel. Die Qualität der Gutachten hinsichtlich Validität und		*für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,* – *keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und* – *die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.“* In Anbetracht des vorhandenen hohen Verkehrs auf der B 85 kann unter Berücksichtigung des relativ geringen Zusatzverkehrs davon ausgegangen werden, dass eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und keine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) zu erwarten ist. Die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden im Verfahren bei den Berechnungen im Zusammenhang mit den passiven Schallschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet selbst berücksichtigt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im direkt an der B 85 gelegenen Gewerbegebiet eingehalten und der Grenzwert zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten. Eine detaillierte Untersuchung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu erbringen. Dass der Nachweis nicht erbracht werden können sollte, ist nicht zu erkennen. Des Weiteren wird angeführt, dass das gesamte Spektrum der auf die benachbarten Wohngebäude einwirkenden Lärmimmissionen nicht erfasst wurde und die ermittelten Lärmzusatzkontingente nicht nachvollziehbar seien. Dies kann nicht nachvollzogen werden. Es wurde die Vorbelastung umfassend ermittelt und berücksichtigt. Die Emissionskontingente wurden so bemessen, dass die einwirkende Gesamtbelastung die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhält. Der Bezug der Einwendung auf ein Emissionskontingent zur Nachtzeit zu 48 dB(A) und die damit nach Ansicht der Einwender verbundene Unzulässigkeit legt die Vermutung nahe, dass beim Einwender ein Missverständnis bzgl. des Unterschiedes zwischen Emissionskontingent und Immis-

	Reliabilität ist vollkommen zweifelhaft. Stellungnahme Stadtgrün-Oberobsang vom 24.09.2022, Anlage 1, Seite 20 ff.: Durchsicht und Würdigung der Gutachten Schallimmissionsmessungen (Dauermessungen) in der Nachbarschaft zur Dokumentation der Ist-Situation / IBAS / 25.2.2022 & Festlegung der Lärmkontingente Basis/Grundlage: Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung u.a. folgende Orientierungswerte anzustreben: Bei allgemeinen Wohngebieten (hier gegeben): tags: 55 dB(A), nachts 45 bzw. 40 dB(A). Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten und der höhere für Verkehrsgeräusche. Nach vorgenannter Norm ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert. ... Die vorgenannten Werte sind ... keine Grenzwerte. Von ihnen kann bei Überwiegen anderer Belange als der des Schallschutzes abgewichen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutzmaßnahmen, Grundrissgestaltung) ein ausreichender Ausgleich geschaffen werden kann. Kritik: Messort: „Die Geräuschsituation ist frei von Abschirmung" Diese Beschreibung ist zweifelhaft. In unmittelbarer Nähe zwischen dem Messpunkt und den relevantesten Gewerbebetrieben (Schlachthof, Farben Brunner) befindet sich eine ca. 5 Meter hohe Scheune im Gebiet des Gartens Oberobsang 4. Es wird nur an einer Position des großen Geländes eine Bestimmung der bestehenden Lärmpegel vorgenommen. Bei weitem nicht alle auf das relevante Wohn-/Dorfgebiet einwirkenden Lärmeinflüsse sind berücksichtigt. Eine Aufnahme am zukünftigen Standort des Export-Lagers im GE 4 ist nicht Gegenstand der Ist-Aufnahme. Außerdem werden weder die Wirkungen der Dauerklimatisierung der Lidl-Filiale am südlichen Rand des Wohngebietes noch die er-		sionskontingent vorliegt. Ein Emissionskontingent von 48 dB bedeutet nicht, dass am Immissionsort ein Schalldruckpegel von 48 dB(A) gemessen wird. Bei Emissionskontingenten handelt es sich um eine schalltechnische Angabe, welche die Schalllabstrahlung pro m^2 Grundstücksfläche beschreibt. Unter Berücksichtigung der Schallausbreitung können sogenannte Immissionskontingente berechnet werden. Dies ist eine Größenangabe, die beschreibt, welche Geräuschimmissionen am Immissionsort ankommen dürfen. Beide Angaben werden mit der Einheit „dB“ angegeben, sind jedoch völlig unterschiedliche Größen. Die Summe aller Emissionskontingente bewirkt, dass nachts an den Wohnhäusern im Eichenring in Summe ein Immissionskontingent von weniger als 37 dB(A) und an den östlichen maßgebenden Häusern in Oberobsang von weniger als 39 dB(A) eingehalten werden wird. Für die Beurteilung der vom geplanten Gewerbegebiet ausgehenden Geräusche wurden die Immissionsorte berücksichtigt, an denen die Überschreitungen am ehesten zu erwarten sind (siehe z. B. TA Lärm Ziffer 2.3). Dies sind im Wesentlichen die nördlichen Wohnhäuser am Eichenring bzw. die östlichen Wohnhäuser in Oberobsang. Richtig ist, dass bei der Ermittlung der Vorbelastung die Emissionen der Fa. Ziegler und des Lidl-Einkaufsmarktes nicht weiter berücksichtigt wurden. Dies ist durch folgende Punkte zu begründen. Ziegler Dienstleistungen Das Unternehmen auf dem Anwesen Oberobsang 9 befindet sich nördlich des Bebauungsplans Nr. 5/89 und westlich des Bebauungsplans Nr. 2/91. Die Emissionen der Fa. Ziegler werden durch die nächstgelegenen Wohnhäuser begrenzt. Das sind die Wohnhäuser des Bebauungsplans Nr. 5/89 (reines Wohngebiet) und die WA-Flächen des Bebauungsplans Nr. 2/91. Diese Wohnhäuser liegen deutlich näher an der Fa. Ziegler, sodass davon auszugehen ist, dass an den nördlichen Wohnhäusern im Eichenring bzw. an den für den Bebauungsplan Nr. 5/21

	heblichen Belästigungen durch Maschinengeräusche der „Dienstleistungsfirma" Ziegler erhoben. Auch die erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm auf der Himmelkronstrasse (Steigungsstrecke und Anfahrt zum Klinikum regelmäßig mit Martinshorn) und an der Einmündung Himmelkronstrasse/Meranierring dürfte nicht Gegenstand einer vollständigen Untersuchung der Vorbelastung gewesen sein. Ist somit nicht bereits die „Versuchsanordnung“ in Zweifel zu ziehen? Zum Zeitraum der Messungen: Das o.a. Gutachten bezieht sich auf Messdaten, die über einen kurzen Zeitraum im Frühjahr, noch dazu überwiegend in der Ferien- und Feiertagszeit, erhoben worden sind. Nur ein einzelner Tag (7.4.2022), und auch dieser nur ab Mittag ist ein normaler Werktag, an dem überhaupt ein gewisser Gewerbebetrieb im Umfeld stattfand. Dabei sind zu dieser Jahreszeit wesentliche Lärmemittenten noch nicht aktiv: Die besonderen Lärmemissionen des Schlachthofs während des permanenten Kühlbetriebes im Sommer werden nicht erfasst. Ebenfalls nicht die durch den Anliefer- und Abholbetrieb verursachten Verkehrslärm zum und vom Schlachthof in den frühen Morgenstunden. Auch die Belastungen durch die Dienstleistungsfirma Ziegler, deren Hauptgeschäft u.a. das Schneeräumen im Winter und verschiedenste Dienstleistungen mit schwersten Maschinen zur Erntezeit sowie Holz Fällarbeiten im Sommer/Herbst sind. *„Eine exakte messtechnische Erfassung der Gewerbelärmbelastung ist nicht möglich und somit sind die gemessenen Werte der verkehrsärmsten Stunden als obere Grenze der Gewerbelärmsituation anzusehen."* Missachtet diese Anmerkung der Gutachter nicht zusätzlich zu den o.a. Aspekten die Tatsache, dass in den verkehrsärmsten Stunden bisher aufgrund der aktuellen Betriebszeiten des nahegelegenen Kleingewerbes (IT, Zahnlabor, Kfz-Werkstatt / harmonisches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe) eben wohl wenig Gewerbelärm entsteht? Diente die Messung im Frühjahr und dazu über die Ferien- und Feiertage etwa dazu, den zu dieser Zeit nicht vorhan-		maßgeblichen östlichen Wohnhäusern in Oberobsang die Immissionen der Fa. Ziegler von untergeordneter Bedeutung sind und keinen relevanten Immissionsbetrag, insbesondere an den entgegengesetzt orientierten Nordostfassaden (Eichenring) bzw. Ostfassaden (Oberobsang) der für den Bebauungsplan Nr. 5/21 maßgebenden Immissionsorte, liefern. <u>Lidl-Einkaufsmarkt</u> Der Lidl-Einkaufsmarkt wiederum befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/95. Seine Emissionen werden ebenfalls durch die nächstgelegenen Wohnhäuser begrenzt. Hierbei handelt es sich um die südlichen Wohnhäuser der Bebauungspläne Nr. 1/01 bzw. Nr. 2/91 sowie die südwestlichen Wohnhäuser des Bebauungsplanes Nr. 8/91 (WR). Diese Wohnhäuser liegen deutlich näher an der Fa. Lidl, weshalb anzunehmen ist, dass an den maßgeblichen Wohnhäusern im Eichenring bzw. den östlichen Wohnhäusern in Oberobsang die Immissionen des Einkaufsmarktes von untergeordneter Bedeutung sind. Es ist also nicht von einem relevanten Immissionsbetrag an den für den Bebauungsplan Nr. 5/21 maßgebenden Immissionsorten auszugehen. Bzgl. der Durchführung der Schallmessungen ist auszuführen, dass der Messpunkt so gewählt wurde, dass keine Abschirmung zu den relevanten Gewerbebetrieben gegeben war. Das Messmikrofon wurde in einer Höhe positioniert, die sich über dem Dach der Gartenscheune des Gartens Oberobsang 4 befindet. Zudem ist anzuführen, dass die Vorbelastung anhand der Genehmigungslage der vorhandenen Betriebe und deren Betriebsangaben ermittelt wurde. Mit der Messung sollte eine Plausibilitätsprüfung der Berechnungsergebnisse durchgeführt werden. Die Aussage, die gemessenen Werte in der verkehrsärmsten Stunde seien als obere Grenze des Gewerbelärms anzusehen, ist missverständlich formuliert. Es sollte vielmehr eine Darstellung der Geräuscheinwirkung durch die kontinuierlichen technischen Geräuschquellen wiedergegeben werden. Die Ge-

	denen Gewerbelärm und reduzierten Verkehrslärm zu messen? Hier verweisen wir auf den Umstand, dass die Kühlanlagen des Schlachthofs nur in den Sommermonaten intensiv, auch nachts, in Betrieb sind. Die Messung im Frühjahr erfasst u.a. nicht die bedeutsamen Lärmemissionen, welche durch den Dienstleistungsbetrieb Ziegler zeitweise in unerträglicher Weise produziert wird.  Detailauswertung (s.15): Es liegt nur eine einzige Detailauswertung zur Ist-Situation „nachts“ vor. Und zwar vom 12-13.4.2022 zwischen 22.00 und 05.00h (zwei Werktage in den Ferien). Die durchschnittlich gemessenen Ist-Werte zwischen 22.00 und 00.04 sind: | Laeq | LAF95 | LAFtec | | 45,0 | 35,9 | 41,8 | Interessant bei dieser Darstellung: die besonders hohen Messwerte zum Messzeitpunkt um 05.00h, die die tatsächlichen Werte während der Nachtruhe verfälschen. Überschreiten diese Werte zu dieser Nachtzeit die vom Gesetzgeber vorgegebenen Orientierungswerte nicht bereits deutlich? | Laeq | LAF95 | LAFtec | | 51,5 | 41,9 | 55,2 |		räuschabstrahlung des Schlachthofs, insbesondere der Kühlanlagen und der Verkehr zum Schlachthof, wurden in dessen Genehmigungsverfahren im Detail untersucht und quantitativ ermittelt. Die weiteren diskontinuierlichen Geräuschquellen der Betriebe mit einer nächtlichen Tätigkeit wurden – sofern diese nicht bereits in deren Genehmigungsunterlagen erfasst waren – entsprechend deren Betriebsbeschreibung angesetzt und berücksichtigt. Diese Untersuchungsergebnisse waren Bestandteil der rechnerischen Vorbelastungsermittlung und auf diese war im Weiteren abzustellen, da eine Auswertung der Messungen hinsichtlich des einwirkenden Gewerbelärms bis auf wenige Nachtstunden wegen dem ständig vorhandenen Verkehrslärm und weiteren natürlichen Geräuschquellen nicht möglich war (Überlagerung durch andere Geräuschquellen). Es ist ebenfalls richtig, dass die Vorbelastung durch den Verkehrslärm nicht Bestandteil dieser Untersuchungen war, da – wie oben beschrieben – der vom geplanten Gewerbegebiet ausgehende Gewerbelärm nicht gemeinsam mit dem vorhandenen Verkehrslärm zu beurteilen ist. Es ist richtig, dass in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5/21 die Schallemissionen der geplanten Brauerei nicht untersucht werden. Dies ist damit zu begründen, dass in diesem Angebotsbebauungsplan Gewerbegebietsflächen für Gewerbebetriebe aller Art ausgewiesen werden. Bei dem hier gewählten, von der Planungshoheit der Stadt Bayreuth gedeckten Verfahren (siehe 2a) sind die konkreten Immissionen der Brauerei im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu untersuchen. Im Bebauungsplanverfahren wird vielmehr vorhabenunabhängig festgelegt, welche Schallabstrahlung im Plangebiet maximal zulässig ist. Im Rahmen der obligatorischen sog. „Nagelprobe“ wurde bereits bei der Lärmkontingentierung überschlägig geprüft und bejaht, dass die Vorhabenvariante einer Brauerei grundsätzlich mit den Festsetzungen zum Gewerbelärm vereinbar gemacht werden kann.

	Um diese Tageszeit offensichtlich der Betrieb des Schlachthofs mit bereits wartenden LKW, die ihre Kühlaggregate laufen lassen. Diese Geräuschkulisse in den frühen Morgenstunden wird bereits heute im Wohngebiet als Belästigung wahrgenommen (vgl. auch schalltechnische Messungen zur Ermittlung der Vorbelastung vom 22.2.2022) Bereinigt um diesen „Sonderwert 05.00h" würden sich die nächtlichen Belastungen also wie folgt darstellen: Laeq | LAF95 | LAFtec 40,5 | 35,0 | 43,5 Allerdings sind die Kühlungsanlagen des Schlachthofs nur während der warmen Jahreszeit in Betrieb. Dann allerdings auch dauerhaft während der Nacht Bebauungsplan / Lärmkontingente: Hier werden einerseits Lärmemissionskontingente festgelegt. Besonders relevant erscheint hier die Festsetzung der dem Wohngebiet unmittelbar benachbarten GE 1 (hier geplant: Abfüllung & Waschmaschine) und GE 2a (hier geplant: Sud & Würze; vgl. Hinweise Gutachten Artenschutz/Geruch). Diese Emissionskontingente überschreiten den aktuellen LAF95 bereits deutlich. Sollen von den Anwohnern also maximale Belastungen durch einen laufenden Dauerbetrieb der Abfüll- und Waschanlagen hingenommen werden, die über die aktuellen Werte deutlich hinausgehen?		

Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 06.00 Uhr)
GE_1	58	45
GE_{2a}	59	46
GE_{2b}	60	47
GE_3	61	46
GE_4	63	47

Der geplante Betrieb ist ein 24/7 Betrieb. In der GE 1 (Abfüllung & Waschmaschine) ist offensichtlich ein 24/6 Betrieb vorgesehen. Es ist also durchgängig (auch nachts) mit zusätzlichen Lärm-Emissionen zu rechnen. Auf entsprechende Vorgaben und Betriebsbeschränkungen zum Schutz der Anwohner und Beschäftigten im umliegenden Gewerbeeinheiten in Bezug auf die Lärmemissionen wird in der Abwägung der Verwaltung hingewiesen. Irritierend ist hier daher die Festlegung so genannter Lärmzusatzkontingente, welche nach unserem Verständnis erhebliche Zusatzbelastungen in der Nacht für das Wohngebiet (Sektoren D & E) mit sich bringen werden:

Zusatzkontingente

Begrenzungslinien der Richtungssektoren A bis F

IO Immissionsorte

Für die Richtungssektoren A bis F mit dem Ursprung x = 682664 und y = 5536614 (UTM, EPSG-Code 25832) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für einzelne Teilflächen um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$.

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 06.00 Uhr)
A (290° - 325°)	0	0
B (325° - 71°)	1	13
C (71° - 135°)	3	2
D (135° - 175°)	1	3
E (175° - 240°)	0	2
F (240° - 290°)	3	2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Müssen derartige Verschlechterungen der Ist-Situation und eine Überschreitung der o.a. Orientierungswerte hingenommen werden?
U.a. wird in der Stellungnahme der Verwaltung davon gesprochen, dass ein „atypisch gemindertes Störpotenzial" durch das Planungskonzept gewährleistet wird. Dies ist in unseren Augen jedoch nur dann der Fall, wenn tatsächlich wie im Rendering der Vorhabenträgerin am 27.1.2022 dargestellt sämtliche Produktionsgebäude mit einem begrünten

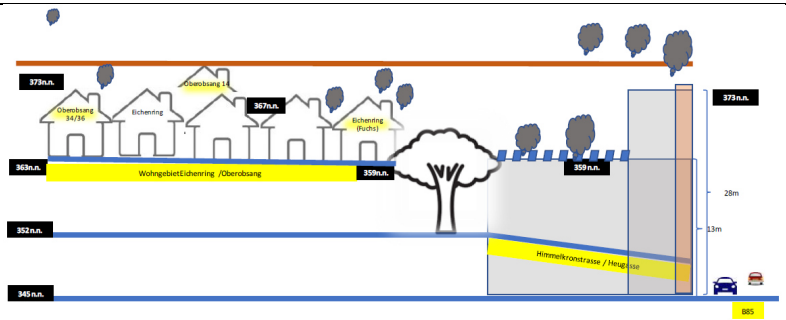
	Dach überspannt werden sowie Lärm-Emissionsquellen nicht unmittelbar an den südwestlichen Grenzen positioniert sind und letztlich keine Türen und Tore in Richtung Wohngebiet vorhanden sind. Unser Fazit: Das Lärmgutachten ist nicht valide. Das Gutachten umfasst nicht ganzheitlich die Gemengelage und die durchschnittliche unterjährige bereits bestehende hohe Lärm-Belastung für die Gesamtheit der Anwohner des Wohngebietes. Das gesamte Spektrum der Lärmemissionen ist nicht erfasst. Die ermittelten Lärmzusatzkontingente (insbesondere für den Nachtbetrieb mit bis zu 48 dB(A)) und die damit zugemutete zusätzliche Belastung sind demnach nicht nachvollziehbar und in Frage zu stellen. PS.: In den Gutachten Baugrunduntersuchung ist auch die Rede von möglichen Sprengarbeiten während der Bauphase. Das geht natürlich gar nicht. Weil kriegsähnliche Geräusche wollen wir hier nicht;)		
c)	Zum Zwecke der Vermeidung von Wiederholungen wird bzgl. Geruchsimmissionen zunächst auf die zutreffenden Ausführungen der Initiative Stadtgrün-Oberobsang im Schreiben vom 24.09.2022, Anlage 2, auf den Seiten 24 ff. verwiesen (s.u.). Das vom Vorhabensträger der Stadt Bayreuth vorgelegte Gutachten der Gesellschaft für Umwelt und Management Beratung mbH vom 24.05.2022 ist nachweisbar fehlerhaft. Dieses legt seiner Bewertung schon die Verhältnisse eines anderen Ortes (der Wetterstation Hof) zugrunde und nicht der Wetterstation Heinersreuth. Die Wettersituation in Hof ist mit der im beabsichtigten Gewerbegebiet in keinster Weise vergleichbar. Außerdem wurden nur Durchschnittswerte bezüglich der Windrichtung herangezogen. Es handelt sich um ein typisches Parteigutachten eines Vorhabenträgers nach dem Motto „wer bezahlt bestimmt". Das Fazit des Gutachtens von 0,14 liegt knapp unterhalb des Grenzwertes von 0,15. Das Gutachten ist ergebnisorientiert. Vielmehr gehen von der beabsichtigten Brauerei täglich mehrere Stunden typische und unangenehme Gerü-	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238) – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan. Die Geruchsimmisisionsprognose wurde nur bereits im Aufstellungsverfahren erstellt, um abschätzen zu können, ob die Vorhabenvariante einer Brauerei am Ende grundsätzlich umsetzbar sein würde. Es sind hiermit im Gegensatz zu den verbindlichen Lärmkontingenten aber keine Festsetzungen verbunden. Nicht bei allen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Vorhaben ist mit der Emission von Gerüchen zu rechnen (z. B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude). Die konkrete Ausgestaltung der Verhinderung möglicher Luftverunreinigungen kann im Bebauungsplanverfahren offenbleiben (vgl. VGH München, B. v. 27.02.2023 – 2 N 21.1797). Der Nachweis der Einhaltung der einschlägigen Regelungen ist im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren zu erbringen. Dies vorausgeschickt nimmt die Verfasserin der vorläufigen Geruchsimmissionsprognose (GfBU Consult Gesell-

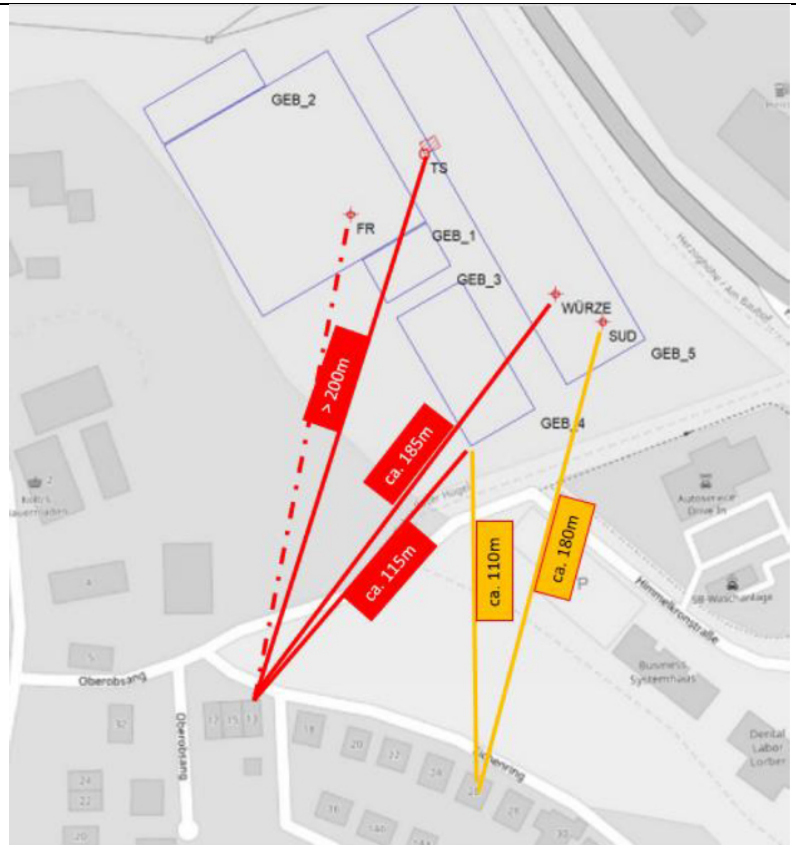
	che aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Abluftanlagen für Sud und Würze nur in einem geringen Abstand zum Wohngebiet Eichenring befinden. Dies wurde im Gutachten überhaupt nicht berücksichtigt. Nach dem Bauplan, den das Unternehmen den Anwohnern in einer Informationsveranstaltung am 27.1.2022 vorgestellt hat, sollen auch technische Anlagen am südlichen Rand des Baukomplexes positioniert werden. Damit würden sie dorthin gebaut, wo sie der südlich angrenzenden Wohnbebauung am nächsten liegen. Somit würde eine derartige Anlage die höchstmöglichen Belastungen für die Anwohner verursachen. Die Brauerei hat also bereits eine klare Vorstellung von der Anordnung von Anlagen. Die Aussagen der Gutachter zu den Geruchs- und Gasimmissionen deuten auf ein vorhabenbezogenes Bauen hin. Denn sie beziehen sich zum einen allein auf die geplante Brauereianlage und nicht auf evtl. anderweitig anzusiedelnde Betriebe. Hier finden sich Detailzeichnungen, aus denen eine bereits geplante Gebäudeanordnung und entsprechende Emissionsquellen zu erahnen sind. Insbesondere die Abluftanlagen für Sud und Würze befinden sich in einem Abstand von weniger als 200m zum Wohngebiet. Bekannt sind heute eine in der Nähe der aktuellen Betriebsstätte in der Hindenburgstraße regelmäßig und in hoher Dichte auftretende Geruchsbelästigungen. Diese Erfahrungswerte werden in der Erhebung der Vorbelastung ausgeblendet. Wir zweifeln nicht nur die erhobenen Vorbelastungsdaten durch die bereits bestehenden emittierenden Betriebe (Rinder-, Schweine- und Hühnermast, Biogasanlage, Klärwerk und Schlachthof), sondern auch die angenommenen Zusatzbelastungen durch einen vielfach größeren Brauereibetrieb an (s.u.). Der Zusatz (S. 20 der Abwägung), eine gegenseitige Rücksichtnahme der Emittenten könne erwartet werden, ist u.E. sehr fraglich. Wie soll so etwas zum Schutz der Anwohner in der Praxis funktionieren, wenn bereits ein einzelner Betrieb täglich lästige Gerüche emittiert? Und wer prüft das und wer muss sich dann wehren, wenn alle zusammen ihre schlechte Luft ablassen? Wie wird das Luft- und Gas-	Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen) – Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – Bund Naturschutz in Bayern e. v. mit Schreiben vom 26.09.2022 (Az. StBT_FNP-Änd.Nr.35-&-BBP.5.21.Oberobsang-Brauerei)	schaft für Umwelt- und Managementberatung mbH) zu den vorgetragenen Einwendungen aus fachlicher Sicht wie folgt Stellung: Die Auswahl der Wetterstation Hof wurde nicht durch den Gutachter des Geruchsgutachtens entschieden, sondern von Gutachtern der IfU GmbH. Das betreffende Gutachten der IfU GmbH liegt der Geruchsprognose als Anhang 6 „Detaillierte Prüfung der Repräsentativität meteorologischer Daten“ bei. Diesem Gutachten ist zu entnehmen, dass alle Messstationen im Umfeld des Anlagenstandorts, welche die Qualitätsanforderungen der VDI 3783 Blatt 21 erfüllen, berücksichtigt wurden. Von diesen Messstationen wurde die Station Hof, welche als einzige der geeigneten Messstationen eine Eignung für eine Übertragung auf den Anlagenstandort aufweist, ausgewählt und daher im Gutachten verwendet. Für die Erstellung des in der Ausbreitungsrechnung zugrunde gelegten Windfeldes wurde die von der IfU GmbH erstellte AK-Term verwendet. Diese deckt ein vollständiges, für den Standort entsprechend der VDI 3783 Blatt 20 ermitteltes repräsentatives Jahr ab. Im vorliegenden Fall war dies der Zeitraum zwischen dem 05.02.2014 und dem 04.02.2015. Für diesen Zeitraum liegen stündliche Daten vor, aus welchen die Windfeldbibliothek der Ausbreitungsrechnung erstellt wird. Winde aller Stabilitätsklassen werden hierbei berücksichtigt. Weiterhin werden am Anlagenstandort modellierte Gebäude bei der Erstellung der Windfeldbibliothek berücksichtigt. Lokale Windverhältnisse werden so für eine Ausbreitungsrechnung ausreichend dargestellt. Die Vorgehensweise entspricht den Vorgaben der TA Luft sowie der VDI 3783 und ist bei Ausbreitungsrechnungen mit dem Programm Austal View gängige Praxis. Die Anemometer-Position wurde entsprechend der Empfehlung der IfU GmbH gewählt. Zitat aus Anhang 6 „Detaillierte Prüfung der Repräsentativität meteorologischer Daten“: „Die Übertragbarkeit der meteorologischen Daten von den Messstationen wurde für einen Aufpunkt etwa

	ablassen zuverlässig zum Schutz der Anwohner koordiniert? Unten findet sich unsere detaillierte Würdigung des vorgelegten Geruchsgutachtens, dessen Validität wir bezweifeln. Unser Fazit: → Die Brauerei wird offensichtlich täglich mehrere Stunden typische und unangenehme Gerüche produzieren → Es werden nicht reliable Wetterdaten für die Bewertung der aktuellen Luftstromsituation herbeigezogen → Im Zusammenspiel mit den bereits bestehenden, aber nicht aktuell erhobenen, Geruchsbelästigungen entsteht im Wohngebiet und darüber hinaus eine unzumutbare DAUERBELASTUNG, die durch das Gutachten verharmlost wird. → Das Gutachten selbst weist zahlreiche Unzulänglichkeiten auf und scheint im Sinne des Investors ausgeführt worden zu sein. → Außerdem würde die Brauerei zukünftig zum dominierenden Emissions-Betrieb, was zu Beeinträchtigungen der Entwicklungsmöglichkeiten bereits bestehender Betriebe führen kann. Zudem können wir keine Beurteilung bezüglich der Geruchbelästigungen im Verbund des Abwassersystems und auch keine entsprechende Schutzmaßnahme dazu auffinden, um entsprechende negative Erfahrungen aus ähnlichen Gemengelagen (siehe Beispiele/Erfahrungen München/ Leipzig) zu verhindern <u>Stellungnahme Stadtgrün-Oberobsang vom 24.09.2022, Anlage 2, Seite 24 ff.:</u> <u>Durchsicht und Würdigung der Gutachten Immissionsprognose zu Geruch / GfBU-Consult / 24.05.2022</u> Nachvollziehbare Darstellung der täglichen Belastungen durch Gerüche, die sich auf ca. 2h pro Tag aus verschiedenen betrieblichen Prozessen summieren (Maischen, Würzen, Treber, Flaschenreinigung). „Der (daraus resultierende) Emissionsmassenstrom von Geruch überschreitet diese		1,5 km südwestlich des Standortes (Rechtswert: 32681350, Hochwert: 5536050) geprüft. Dieser Punkt wurde mit einem Rechenverfahren ermittelt und es empfiehlt sich, diesen Punkt auch als Ersatzanemometerposition bei einer entsprechenden Ausbreitungsrechnung zu verwenden. Dadurch erhalten die meteorologischen Daten einen sachgerecht gewählten Ortsbezug im Rechengebiet.“ Die ermittelten Immissionen wurden den Richtwerten gemäß TA Luft Anhang 7 gegenübergestellt. Die Richtwerte wurden im gesamten Beurteilungsgebiet eingehalten. Weiterhin wurde in den meisten Flächen eine Irrelevanz nach Nr. 3.3 Anhang 7 TA Luft ausgewiesen. Die Zusatzbelastung ausgehend von der Brauerei kann in diesen Flächen als unerheblich betrachtet werden. Lediglich zwei Felder östlich der Anlage wiesen eine Überschreitung der Irrelevanzgrenze auf, weshalb für diese Bereiche die Gesamtbelastung inkl. Vorbelastung ermittelt wurde. In einem der betrachteten Felder wurde die Gesamtbelastung mit 0,138 relativer Häufigkeit der Geruchsstunden ermittelt, was die maximale Geruchsbelastung in den ermittelten Feldern darstellt. In den umliegenden betrachteten Feldern ist die Gesamtbelastung folglich niedriger. Die im Brauprozess potentiell geruchsproduzierenden Prozesse wurden auflistet (Kapitel 2.2) und ihre Emissionen mit Erfahrungswerten anderer, ähnlich großer Brauereien gutachterlich abgeschätzt (Kapitel 4.1). Hierbei wurden Prozesse, welche wenige Minuten andauern, konservativ stundenweise emittierend angenommen. Emissionen der Brauerei wurden für einen 6-Tage-24-Stunden-Betrieb berücksichtigt. Die zugrunde gelegten Emissionen sind Kapitel 4.1 und Anhang 7 zu entnehmen. Anhang 7 bietet weiterhin einen Überblick über die verwendeten Zeitszenarien. Die Position der Abluftkamine entspricht dem zum Entstehen des Gutachtens aktuellem Planungsstand und spiegelt die Nähe zur nächsten Wohnbebauung wieder. Betrachtungen der Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück des geplanten B-Plans sind nicht Teil dieses Gut-

	Bagatellschwellen. Somit ist eine Berechnung der Immissionskenngröße Geruch erforderlich." Kritik: Grundsätzlich ist die Methodik der Analyse nachvollziehbar. Verwendet wurde die aktuelle AUSTAL Version 3.1.2., welche laut TA Luft der Fassung 01.12.2021 vorgeschrieben ist. Allgemein: bei vielen Abbildungen fehlen die exakten Einheiten bzw. quantitative Angaben Größen/Längen/Massen/Anzahlen etc. an den x/-Achsen. Allerdings fehlen detaillierte Tabellen, die für einen typischen Tag alle Zeiten und Prozesse aufzeigen, wieviel und wobei Geruchseinheiten emittiert werden. Bei der Bewertung der Meteorologischen Verhältnisse I (S. 15) bestehen große Zweifel: Es werden Wetterdaten (hier Windrichtung) der Wetterstation Hof statt der naheliegenden Wetterstation Heinersreuth herbeigezogen. Die Wettersituation bei der Messstation Hof ist mit der Situation im geplanten Baugebiet nicht vergleichbar. Warum wurde auch die Messstation der Universität Bayreuth im ÖBG und das MiSKOR-Messnetz nicht berücksichtigt? Es werden nur Durchschnittswerte bezüglich der Windrichtung herbeigezogen (S. 15). Die Windstatistiken von Hof auf Seite 16 und 17 sind zwar für Hof wohl richtig, ABER keinesfalls für Oberobsang repräsentativ! Die Aussagen auf Seite 17: keine Kaltluftabflüsse und Schwachwindanzahl unter 20 % ist abwegig! I.d.R. ist „schwacher Wind" alles unter 3,5 oder 3.0 m/s! (Windstärken 0,1 und 2). Selbst bis 5 m/s (Windstärke 3) gilt als schwach. Das heißt für Hof (!) laut Abb. 4.2, das über 70 % der Fälle schwache Winde sind! Für Oberobsang werden wir wohl ähnlich liegen oder gar mehr Fälle haben. Abb. 4.1 Windrose Hof: Mittlere Windrichtungen über lange Zeiträume (Monat/Jahreswerte) machen wenig Sinn. Schaut man sich die Abb. genauer an, zeigt sich über alle Geschwindigkeitsklassen eine SW-Richtung ab (Achtung Wind aus SW!). Für die kleineren Geschwindigkeiten, bei denen eine Geruchsbelästigung hochwahrscheinlich ist (bei stärkerem Wind größere und schnellere Durchmischung und Ver-		achtens. Die Emissionen des Landwirtschaftsbetriebs Kolb wurden für die Ermittlung der Gesamtbelastung berücksichtigt. Die Immissionsrichtwerte in der Nähe des Standorts sind noch nicht ausgeschöpft, sodass von Seiten der Geruchsimmissionen noch Entwicklungspotential in der Umgebung bestehen würde. Wie Tabelle 5.1 und Anhang 1 des Gutachtens zu entnehmen ist, unterschreiten alle Felder, welche Wohnbebauung darstellen, die Irrelevanzgrenze. Eine Betrachtung der auf diese Felder einwirkenden Vorbelastungen ist daher nach TA Luft Anhang 7 nicht anzuwenden. Die für die Betrachtung der Vorbelastung bei den die Irrelevanzgrenze überschreitenden Feldern ermittelten Vorbelastungen wurden mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt und beruhen auf der aktuellsten vorliegenden Datenlage. In Zweifelsfällen wurden Emissionen konservativ hoch angesetzt und somit die tatsächliche Emissionslage voraussichtlich deutlich überschätzt. Sowohl die Emissionen der Brauerei als auch die Emissionen der für die zur Ermittlung der Vorbelastung zugrunde gelegten weiteren Emittenten wurden im jeweiligen kompletten Betrieb dargestellt. Dies beinhaltet beispielsweise einen 24h-Betrieb der Brauerei oder den Schlachtbetrieb der Bayreuther Schlachthof GmbH, welcher in der gültigen Genehmigung mit 40 % der Jahresstunden angegeben ist. Verwendete Zeitszenarien sind dem Anhang 7 zu entnehmen. Dort nicht aufgelistete Emittenten, wie z.B. der Landwirtschaftsbetrieb Kolb und verschiedene Quellen der Bioenergie Rotmaintal GmbH & Co.KG sind konservativ als ganzjährig emittierend (8760 h/a) angesetzt worden. Die zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung aktuellen Planungsstände wurden als Grundlage des Gutachtens verwendet. Im Ergebnis zeigt sich, dass bei ordnungsgemäßem Betrieb der Brauerei die von der Anlage ausgehenden Geruchsemissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft

	dünnung der Geruchsstoffe) zeigt sich in Hof eine eindeutige Südsüdost-Komponente. Die Auswirkung von häufigen Inversionswetterlagen in dieser Lage (Bayreuth/Oberobsang) wird aber nicht berücksichtigt. Aus der Gutachten geht auch nicht exakt hervor, inwieweit eine echte sog. Klimatologie des Standortes mit AUSTAL berechnet wurde. Bei einer Daten-Grundlage von stündlichen Daten Windgeschwindigkeit und -richtung wäre eine tages-exakte Aufteilung in Nach/Tagzeiten möglich. Ebenso genaue Analyse für repräsentativ ausgewählte Fälle (Witterungslage, Tag/Nacht, Inversion etc.), wann für jede Geschwindigkeitsklasse und jeden Windrichtungssektor welcher Teil des Untersuchungsgebietes mit welcher Geruchskonzentration überströmt wird. Die Werte pro Durchlauf und pro Gitterpunkt können dann akkumuliert werden (sog. Footprint-Klimatologie) und auf die TA-Luft-Kriterien angepasst werden. Bewertung der Meteorologischen Verhältnisse III (S. 15): Die Emissionsquellen werden auf einer Höhe von 15 m angenommen, also auf Niveau (350m über B 85) der Wohnbebauung Eichenring (363m über B85). Die Geruchsemissionsquellen befinden sich damit auf dem gleichen Niveau wie die Wohnbebauung! Möglicherweise werden also u.U. immissionsschutzrechtlich relevante Anlagen (Schlote) zusätzlich notwendig, die zusätzlich noch weitaus höheren baulichen Anlagen industrieller Prägung erforderlich machen. Das ursprünglich vorgestellte Design der in die Landschaft eingepassten Industriebrauerei wäre so nicht haltbar. Es entstünde tatsächlich eine Industrielandschaft.		hervorrufen können. Die Immissionswerte (in Form der Richtwerte nach Anhang 7 der TA Luft) werden eingehalten. Die Abstände zu Schutzgütern sind daher als ausreichend anzusehen. Geruchsbelastungen sind nicht von einem Standort auf andere übertragbar. Umgebungsbedingungen wie meteorologische Einflüsse, Geländelagen, Bebauungen und Abstände zu Schutzgütern sowie unterschiedliche Ableitbedingungen selbst bei ähnlichen Anlagen führen dazu, dass Geruchsimmissionen zwischen Standorten nicht vergleichbar sind. Im vorliegenden Fall zeigt eine Ausbreitungsrechnung nach TA Luft, dass die Richtwerte nach Anhang 7 TA Luft eingehalten werden. Die Tabellen 4.1, 4.2, 4.3 & 5.2 enthalten Angaben über die verwendeten Einheiten in der Kopfzeile. Die Tabellen 5.1 und 5.3 enthalten Angaben über die verwendeten Einheiten in der ersten Spalte. Die Abbildungen 4.1 und 4.2 enthalten Angaben über die verwendeten Einheiten in den Abbildungen. Die Anhänge 1-4 enthalten Angaben über die verwendete Einheit auf der X- sowie der Y-Achse. Anhang 7 enthält die verwendeten Einheiten in der Kopfzeile. Die Rauhigkeitslänge sowie die lokale Geländesteigung wurden in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Die Kenngröße der Geruchsbelastung für die jeweils einzelnen Quellen überschreitet den Wert 0,06 relativer Geruchsstundenhäufigkeit auf keiner Beurteilungsfläche, sodass die Quellhöhen der Anlagenteile gemäß Anhang 7 Nr. 2.1 der TA Luft als ausreichend bemessen zu bewerten sind. Das Gutachten enthält keine Visualisierung des Standortes. Lediglich in Anhang 3 sind die Positionen der Emissionsquellen und Gebäude des Anlagenstandorts dargestellt. Die im Gutachten gewählten Positionen und Ausmaße der Gebäude stellt den aktuellen Planungsstand zum Zeitpunkt der Gutachtenanfertigung dar. Die Darstellung der Gebäude und Emissionsquellen ist im Programm Austal View minimalistisch gehalten.

	 Vorhandene Belastung: Die Darstellung der Ist-Situation beruht auf alten Daten (Hinweis auf S. 20). Durch die geplante Brauerei werden täglich mehrere Emissionsvorgänge verursacht. Es wird zu einer Dauerbelästigung durch Brauerei typische Prozesse kommen. Es finden sich Detailzeichnungen, aus denen eine bereits geplante Gebäudeanordnung und entsprechende Emissionsquellen zu erahnen sind. Insbesondere die Abluftanlagen für Sud und Würze befinden sich in einem Abstand von weniger als 200m zum Wohngebiet.		Wie Tabelle 5.1 und Anhang 1 des Gutachtens zu entnehmen ist, unterschreiten alle Felder, welche Wohnbebauung darstellen, die Irrelevanzgrenze von 0,02 relativer Häufigkeit der Geruchsstunden. Dies ist auch für das Wohngebiet Eichenring der Fall, in welchem die maximale Zusatzbelastung 0,012 relative Häufigkeit der Geruchsstunden beträgt. Eine Betrachtung der auf diese Felder einwirkenden Vorbelastungen ist daher nach TA Luft Anhang 7 nicht anzuwenden. Die Zusatzbelastung ausgehend von der Brauerei in diesen Flächen kann als unerheblich betrachtet werden. Die gutachterlichen Ergebnisse sind nach alledem nicht zu beanstanden.

	 Auswirkungen von potenziellen Geruchsbelästigungen im Abwassersystem sind nicht untersucht worden. Eine Präzisierung immissionsschutzrechtlich zusätzlich notwendiger Bauten (und ihrer Höhen) liegt nicht vor. Fazit: Das Fazit des Gutachtens von 0.14 (also 14 % von 365 Tagen) liegt geradeso (!) unterhalb des Grenzwertes von 0.15. Das Ergebnis der Analyse ist also als grenzwertig und fragwürdig (aber im Sinne des Investors) anzusehen. Sonstige Findings aus dem o.a. Gutachten: Betriebszeiten: Abfüllerei und Waschmaschine sollen 24h an max. 6 Tagen betrieben werden (Hinweis auf S. 6). Bezogen auf das besprochene Potenzial von 1,0 Mio. hl wird damit ein Ausstoß von mehr als 3.000 hl pro Tag erreicht		

	und die Schwelle überschritten, nach der eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wäre. Gebäudestruktur: Aus der für die Immissionsprognose verwendeten Skizze der Emissionsquellen (s. Anhang 3) und einer Visualisierung im Artenschutzgutachten (s. S. 4 / Abb. 4) drängt sich der Verdacht auf, dass die geschlossene Überdachung ggf. wohl nicht geplant ist. Dass es sich bei bisher vorgelegten Renderings mit einer in die Landschaft integrierten und vollkommen grün überbauten, intensiven Wiese wohl um irreführende Darstellungen handelt. Daraus ergäbe sich nicht nur eine ästhetische Verschlechterung des Gesamtkonzepts, sondern auch eine erhöhte Bedrohung durch Betriebslärm, da die versprochene Abkapselung der Lärmquellen so nicht gegeben wäre. Quelle: Immissionsprognose GfBU  **Abbildung 4: Visualisierung des geplanten Gebäudes in der Variante mit Holzfassade (ATP 2021)** Quelle: Unterlagen zur speziellen Artenrechtlichen Prüfung / S. 4 Fazit: • Die Brauerei wird offensichtlich täglich mehrere Stunden typische und unangenehme Gerüche produzieren • Es werden nicht reliable Wetterdaten für die Bewertung herbeigezogen • Insbesondere die Abluftanlagen für Sud und Würze		

	befinden sich in einem Abstand von weniger als 200m zum Wohngebiet. Im Zusammenspiel mit den bereits bestehenden, aber nicht vollständig erhobenen, Geruchsbelästigungen entsteht im Wohngebiet und darüber hinaus eine Dauerbelastung. Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. ergänzt: Grundsätzlich ist die Methodik der Analyse nachvollziehbar. Verwendet wurde die aktuelle AUSTAL Version 3.1.2., welche laut TA-Luft der Fassung 01.12.2021 vorgeschrieben ist. Allgemein: bei vielen Abb. fehlen die exakten Einheiten bzw. quantitative Angaben Größen/Längen/Massen/Anzahlen etc. an den x/y-Achsen. Dies zeugt nicht von Professionalität. Als Grundlage für die fachliche Diskussion fehlt eine detaillierte Zusammenstellung, die für einen typischen Tag/Monat/Jahr alle Zeiten und Prozesse aufzeigen, wieviel und wobei Geruchseinheiten emittiert werden. Alle Quellen mit einer zeitlichen Emissionsabfolge und Mengen-Quantität für einen typischen Betriebstag in Verbindung zu setzten, ist nicht möglich und im Gutachten nicht nachvollziehbar dargestellt. Dies erschwert eine Deutung und ein Verständnis der Ausbreitungsszenarien. Bei der Bewertung der Meteorologischen Verhältnisse bestehen große Zweifel! Die Auswahl der DWD-Station Hof (DWD Deutscher Wetterdienst) als Grundlage der Windfeldstatistik ist zweifelhaft. Besser wäre die Wahl der Messstation der Univ. Bayreuth im Ökologisch-Botanischen Garten (ÖBG) gewesen. Hier liegen Winddaten seit mehr als 20 Jahren (ab 2001) in hoher zeitlicher Auflösung (10 min) gemessen nach nationalem und internationalem WMO-Standard vor (Windmessung durch Ultraschallanemometer in 17 m über Grund). Zudem ist unverständlich, warum die 5,5 Jahre Wind-Messdaten der DWD-Station Nr. 320 in Heinersreuth-Vollhof, ehemals Station Bayreuth-Klärwerk, (nur 2,3 km entfernt vom BBP, Daten von Jul 2006 bis Ende Dez 2011) nicht eingezogen wurden! Weiterhin gibt es zeitlich und räumlich hochaufgelöste Winddaten vom Wettermessnetz der Univ. Bayreuth (MiSKOR, www.bayceer.uni-bayreuth.de/miskor) mit bis zu 12 im Stadtgebiet Bayreuths		

	verteilten Standorten und Daten seit 2018. Alle diese Zeitreihen sind besser geeignet als die vom rund 60 km entfernten Standort Hof. Die Windfeldsituation (geostrophische Anströmung und lokalen Zirkulationsmuster des bodennahen Windfeldes bei der Messstation Hof ist mit der Situation im geplanten Baugebiet im Maintal nicht vergleichbar. Da Hof sich in keinem Fall mit dem Brauereistandort im Maintal vergleichen lässt, lässt sich für die jetzige Wiese Oberobsang eine eindeutige Kanalisation der geostrophischen Anströmung durch das Maintal bei schwachen Windgeschwindigkeiten unter 3 m/s tagsüber wohl talaufwärts (Nordwest) und nachts talabwärts (Südost) nachweisen (z. B. durch die bis zu 12 Messstationen des MiSKOR-Messnetzes www.bayceer.uni-bayreuth.de/miskor). Zudem kommt aus Südwest/West bei geeigneter Wetterlage ein Kaltluftabfluss hangabwärts bei windstillen Inversionsnächten hinzu. Daher halten wir die Festlegung der Ersatz-Anemometerposition für sehr fraglich. Diese befindet sich bereits außerhalb des Tals auf einer Kuppen-Lage. Die Windstatistiken von Hof auf Seite 16 und 17 des Gutachtens sind zwar für Hof wohl richtig, aber keinesfalls für den BBP Oberobsang repräsentativ! Die Aussagen auf Seite 17: keine Kaltluftabflüsse und Schwachwindanzahl unter 20 % ist ein Unsinn! I.d.R. ist „schwacher Wind“ definiert durch Geschwindigkeiten unter 3,5 m/s! (Windstärken 0, 1 und 2). Selbst bis 5 m/s (Windstärke 3) gilt als schwach. Das heißt für Hof laut Abb. 4.2, dass über 70 % der Fälle schwache Winde vorherrschend sind! Für Oberobsang werden wir wohl ähnlich liegen oder durch die Tallage gar mehr Fälle haben. Für die kleineren Geschwindigkeiten, bei denen eine Geruchsbelästigung hochwahrscheinlich ist (bei stärkerem Wind größere und schnellere Durchmischung und Verdünnung der Geruchsstoffe), ist für den faktisch in Tallage liegenden Baustandort im Maintal eine bodennahe Kanalisierung der geotropischen Windanströmung entweder aus Nordwest (talaufwärts, tagsüber) oder aus Südost (talabwärts, nachts) unausweichlich. Dies lässt sich auch sehr gut im Anhang 6, Seite 20, in Abb. 10, erkennen! Vor allem bei windschwachen		

	Wetterlagen, die ja laut Gutachten Anhang 6, Abb. 12, Seite 22, statistisch mit mehr als 50 % aller Fälle mit Windgeschwindigkeit unter 2,3 m/s am häufigsten auftreten. Die Auswirkung von häufigen Inversionswetterlagen im Bayreuther Talabschnitt des Roten Mains inkl. Oberobsang wird im Gutachten ebenfalls nicht analysiert und bei der Geruchsausbreitung berücksichtigt. Aus dem Gutachten geht weiterhin nicht exakt hervor, inwieweit eine echte sog. Klimatologie des Standortes mit AUSTAL berechnet wurde. Bei einer Daten-Grundlage von stündlichen Daten Windgeschwindigkeit und -richtung (bei Verwendung der ÖBG-Daten von 10-Minuten-Werten) wäre eine tagesexakte Aufteilung in korrekte, tagesaktuelle Nacht/Tagzeiten möglich (nicht wie hier die fachlich falsche Generalisierung einer übers ganze Jahr konstanten Nachtzeit zw. 18 und 6 Uhr). Ebenso machbar gewesen wäre eine genaue Analyse für repräsentativ ausgewählte Fälle (Witterungslage, Tag/Nacht, Inversion bzw. Ausbreitungsklassen etc.) und wann für jede Geschwindigkeitsklasse und jeden Windrichtungssektor welcher Teil des Untersuchungsgebietes mit welcher Geruchskonzentration überströmt wird. Die Werte pro Durchlauf und pro Gitterpunkt können dann akkumuliert werden (sog. Footprint-Klimatologie) und auf die TA-Luft-Kriterien angepasst werden. Das Fazit des Gutachtens von 0.14 (also 14 % von 365 Tagen) liegt also geradeso (!) unterhalb des Grenzwertes von 0.15. Aufgrund der Nicht-Berücksichtigung ortsnaher Winddaten, nicht erfolgter Differenzierung der Szenarien bzgl. Tallage, Tag/Nacht, Wetterlagen, Ausbreitungsklassen etc. und nach-vollziehbare Footprint-Klimatologie ist eine Unterschätzung der tatsächlichen Geruchsbelästigung im Gutachten von extrem hoher Sicherheit.		

d)	Eine Untersuchung der Belange der planungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) wird von der Stadt Bayreuth von Anfang an nicht für erforderlich erachtet. Das Störfallpotential des beabsichtigten Brauereibetriebes wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes/Bebauungsplanes nicht berücksichtigt. Wir verweisen auch hierzu auf die zutreffenden Ausführungen der Initiative Stadtgrün-Oberobsang im Schreiben vom 24.09.2022, konkret Seite 12 und die des Bund Naturschutz Bayern e.V. im Schreiben vom 16.09.2021/26.09.2022. Auch insoweit kann nicht pauschal verwiesen werden auf ein sich noch anschließendes, immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren nach dem Grundsatz der Konfliktbewältigung. Wir verweisen hierzu auf § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB. Der Betrieb einer Brauerei birgt erhebliche Risiken in sich, weil dort mit vielen hochgefährlichen Stoffen gearbeitet wird. Dazu gehören insbesondere Ammoniak, Chlor, Salzsäure und über 100 weitere, bedenkliche Stoffe. Die Vorgaben der Störfallverordnung wurden nicht ausreichend beachtet. In der Planung hierzu wurde bis dato keine gutachterliche Bewertung vorgenommen. Die Initiative Stadtgrün-Oberobsang ergänzt: Der Hinweis des Umweltschutzamtes auf mögliche Störfälle z.B. durch Ammoniakunfälle weist darauf hin, dass ein solcher Betrieb nicht in die Nähe einer Wohnbebauung gehört. Wer garantiert im Falle eines Giftgasunfalls die Unversehrtheit der Anlieger bzw. die Regulierung entsprechender Schäden? Weitergehende Regelungen zur Störfallvorsorge sind erst für die nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorgesehen. Derzeit seien konkrete Risiken nicht vorherzusehen. Dem ist zu widersprechen. Unsere einfache Recherche ergibt, dass Brauereien sehr wohl mit einer Fülle hoch gefährlicher Stoffe hantieren. Dazu gehören insbesondere Ammoniak, Chlor, Salzsäure und weit über 100 weitere bedenkliche Stoffe, die teilweise in großen Mengen auf einem Brauereigelände gelagert werden. Je größer der Betrieb, desto größer die Mengen. Die Recherche ergibt auch, dass	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Kapitel 5.2.5 des Umweltberichtes enthält eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB: Im Plangebiet befinden sich weder Störfallbetriebe i. S. d. § 50 BImSchG noch befindet sich das Plangebiet im potenziellen Einwirkbereich solcher Störfallbetriebe. Der vorliegende Angebotsbebauungsplan schließt Störfallbetriebe nicht grundsätzlich aus. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, dass schädliche Umweltauswirkungen für schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden. Für Betriebsbereiche i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG i. V. m. § 2 StörfallV empfiehlt die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) in Abhängigkeit der eingesetzten Stoffe Abstände zwischen 200 und 1 500 m. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Angebotsbebauungsplan handelt, bei dem die konkrete Nutzung aber gerade noch nicht feststeht, lässt sich auch nicht abschließend bestimmen, ob und – wenn ja – an welcher Stelle im Gewerbegebiet mit welchen Stoffen gearbeitet werden wird. Es muss sehr wohl darauf vertraut werden können und dies ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass die Frage des angemessenen Abstandes eines möglichen künftigen Störfallbetriebes zu schutzbedürftigen Nutzungen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren geklärt werden wird und daher das Problem der Störfallbetriebe im Wege einer zulässigen Konfliktverlagerung auf einen späteren Zeitpunkt vertagt werden kann (vgl. BVerwG, B. v. 21.12.2011 – 4 B 14/11). Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen mit möglichen Auswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, sind allenfalls in Verkehrsunfällen von Gefahrguttransporten auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu sehen. Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die aus dem Plangebiet in die umgrenzenden Gebiete wirken,

	Störfälle in Brauereien nicht selten sind. Hier eine kleine Auswahl: → https://ammoniak-info.de/brauereien/ → https://regio-aktuell24.de/irlbacher-brauerei-salzsaeure-in-schwefelsaeuretank-eingeleitet-update/14749 → https://www.mainpost.de/regional/main-spessart/warnung-ammoniak-in-kreuzwertheim-ausgetreten-art-10678948 → https://www.pnp.de/lokales/berchtesgadener-land/Chemie-Unfall-in-Teisendorfer-Brauerei-Es-war-Salpetersaeure-1539606.amp.html Zwar sind im Bayreuther Umfeld keine Störfälle öffentlich bekannt geworden. Dass es welche gegeben haben könnte, ist aber nicht auszuschließen. Eine Bewertung / Recherche zu diesem Thema hat nicht stattgefunden. Wir meinen: Im Zuge einer vorhabenbezogenen Bebauung hätte man u.a. auch das Störfallpotenzial besser abwägen müssen und bereits im Vorfeld signalisieren müssen, dass ein wie geplanter Bau an dieser Stelle städtebaulich nicht angebracht ist. U.E. liegt ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot vor, da hier wichtige Prüfungen in nachgelagerte Verfahren verschoben werden sollen.		können von bestimmten gelagerten bzw. bearbeiteten Stoffen ausgehen. Weitergehende Regelungen zur Störfallvorsorge – z. B. bei Überschreitung der maßgeblichen Mengengrenzen störfallrelevanter Stoffe wie Salpetersäure oder Ammoniak – sind in den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren zu treffen. Hierauf verweist auch die Untere Immissionsschutzbehörde mit Schreiben vom 28.09.2022. 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.
e)	Die Anforderungen an die Begrenzung von Emissionen ausgehend von Treibhausgasen nach dem Treibhausgasemissionshandelsgesetz bzw. § 22 BImSchG wurden nicht ausreichend beachtet. Hierzu wurden bis dato keine Untersuchungen seitens der Stadt Bayreuth durchgeführt. Falls es dazu bleiben sollte, liegt ein Abwägungsausfall vor. Der Bund Naturschutz in Bayern e. V. ergänzt: Bei der Bebauung im besagten GE muss überwiegend von der Errichtung und Betrieb genehmigungsbedürftiger Anlagen (§ 3 Abs. 5 ff., § 4 BImSchG i.V.m. 4. BImSchV und VwV TA Luft) ausgegangen werden. Eine Beschränkung auf einzig „Geräusche“ (Schall-Immissionen) ist unzulässig! Laut BImSchG bedarf es einer umfassenden Prüfung (§ 1, § 3 Abs. 1 bis 4 BImSchG) und Auferlegung der Pflichten für	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Bzgl. des nachgeschalteten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens, in dem die angesprochenen Nachweise der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu erbringen sind (u.a. TA Luft), siehe 3a. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seinem Urteil vom 14.09.2017 – Az. 4 CN 6.16 – die Leitentscheidung getroffen, dass eine Beschränkung des CO_2-Emissionsfaktors für Anlagen, die unter den Emissionshandel fallen, durch bauleitplanerische Festsetzungen rechtswidrig und damit unwirksam ist. CO_2-Emissionen solcher Anlagen sind abschließend im Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) und im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BIm-

	Betreiber (§ 5 BImSchG vor allem unter Berücksichtigung Abs. 2 „Anforderungen zur Begrenzung von Emissionen von Treibhausgasen, Treibhausgas-Emissionshandelsgesetzes“ oder §22 BImSchG. Eine Prüfung hinsichtlich Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (bei Errichtung, Betrieb und Stilllegung) ist zwingend erforderlich (§3, §44-47 i.V.m. §48, 48a BImSchG und VwV TA Luft). Vor allem bei Bau- und Nutzungstätigkeiten im Zuge langer Witterungsperioden mit Trockenheit und Dürreereignissen ist mit einer erheblichen Belastung der angrenzenden Regionen u. a. durch Staub, Aerosole, Gerüche, Allergene oder andere Luftverunreinigungen durch Windverfrachtung zu rechnen. Hier sind entsprechende Ausbreitungsmodelle gemäß VwV TA Luft anzufertigen (unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Gewerbeanlagen, deren Emissionen und Immissionsbelastung) und bei der umweltgesetzlichen Planung des besagten Vorhabens anzuwenden. Es gilt hier zu beachten, dass die geplante Industrieanlage im Westen der dichtbesiedelten Bayreuther Stadtteile liegen wird und durch die geostrophische Haupt-Anströmung der Luftmassen aus Nordwest-, West- und Südwest etwaige Schadstoffe, Gerüche und Lärmemissionen in besiedelte Bereiche als Immission im Rotmaintal aufwärts verfrachtet werden. Bei autochthonen, austauscharmen atmosphärischen Bedingungen und Entwicklung eines Bergwindes ist mit einem Transport der Emissionen zusätzlich talabwärts Richtung Heinersreuth und ins FFH/LSG auszugehen, beide Windsysteme mit entsprechenden negativen Wirkungen für Mensch und Natur. Diese bodennahen Zirkulationsformen und lokalen Luftaustausch-Bedingungen (Tag/Nach/Inversion) in Verbindung mit der Anwendung der VwV TA-Luft sind in dem von Ihnen erwähnten, völlig überholten und unzureichenden „Klimagutachten“ aus dem Jahr 2000 (Stadtklimaanalyse Bayreuth, Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000) nicht untersucht worden. Daher zweifeln wir ausdrücklich Ihre getroffenen Aussagen einer „geringen Erheblichkeit“ (Was-	– D21/61238) – Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e. v. mit Schreiben vom 26.09.2022 (Az. StBT_FNP-Änd.Nr.35-&-BBP.5.21.Oberobsang-Brauerei)	SchG) geregelt und damit im Bundesrecht erfasst. Sie sind kein zulässiger Regelungsgegenstand von Bebauungsplänen. Bezogen auf den Beurteilungsmaßstab des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind im ausführlichen Umweltbericht dezidierte Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern enthalten. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Planung nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen ist.

	ser und Klima/Luft Schutzgut) an, die Sie in Ihren Begründungen als „Anlage zum Umweltbericht - Bewertung der Umweltauswirkungen“ in Tabellenform ohne weitere fachliche Erläuterung präsentiert haben. (Nebenbei bemerkt: die in dieser Tabelle vorgeschlagenen Minderungsmaßnahme sind für fast allen Schutzgüter identisch und damit unspezifisch. Zudem fehlt das Schutzgut „Geruch“ und entsprechende Maßnahmen Vermeidung, Ausgleich, Kontrolle...) Weiterhin müssen auch die zusätzlichen Emissionen und folglich Immissionen (gemäß BImSchG, TA Lärm und TA Luft) des erheblich erhöhten Verkehrsaufkommens durch den Baubetrieb und den nachfolgenden Nutzungsaktivitäten (u. a. An/Abtransport der Produkte und Rohstoffe, Liefer-/ Betriebs-/Besucherverkehr) sowohl entlang der Zufahrtstraßen als auch auf dem Betriebsgelände an sich einbezogen werden (erhöhte Emissionen/Immissionen NOx, CO/CO2, Feinstaub und Lärm etc.). In diesem Zusammenhang ergeben sich Fragen zur Lastfähigkeit dieses heute bereits stark frequentierten und erheblich umweltbelasteten Verkehrs/Industriebereiches entlang der B85 (Pendlerverkehr + Vorbelastung vorhandenes GE + durchs neue Vorhaben bedingte Belastung).		
f)	Aufgrund der vom benachbarten, bestandsgeschützten landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchs- und Lärmbelästigungen für das Gewerbegebiet können dort keine gesunden Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Wir verweisen hierzu auf die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayern vom 25.08.2021 (s.u.). Durch die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes Oberobsang wird der bereits vorhandene, landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb südwestlich des geplanten Gewerbegebietes und dessen geplante Entwicklungsfähigkeit in erheblichem Umfang beeinträchtigt. Es liegt somit ein Verstoß gegen § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO vor. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Brauerei um einen Betrieb aus der Lebensmittelbranche handelt. Dieser darf nicht Staub- und Geruchs-	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Bzgl. der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 25.08.2021 aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die weiterhin aufrechterhalten wird, wird auf die Behandlung im Stadtrat vom 20.07.2022 verwiesen: Die Lärm- und Geruchsvorbelastung im Gebiet wurde bei den entsprechenden Immissionsschutzgutachten umfassend erhoben und mit der Vorhaltung angemessener Entwicklungsspielräume für die bestehenden Betriebe berücksichtigt. Auch der Betrieb des angesprochenen Landwirtes aus Oberobsang wurde mit einem Fragebogen um Angaben zu seinem Betrieb gebeten. Die mitgeteilten Angaben sind bei den Gutachten eingeflossen.

	belästigungen und schädigenden Keimen eines benachbarten, landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes mit Rinder-, Hühner- und Schweinehaltung dadurch ausgesetzt werden. Auch von dem Schlachthof in der Nähe gehen erhebliche Geruchsbelästigungen für die beabsichtigte Brauerei aus nach einer Stellungnahme der Stadt Bayreuth – Bauordnungsamt (s.u.). Allein durch die Festsetzung von Lärmschutzfenstern im Bebauungsplan kann nicht den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Bereich des beabsichtigten Gewerbegebietes Rechnung getragen werden. <u>Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bayern vom 29.09.2022 (Az. /) und 25.08.2021 (Az. 4611-1-40-1 u. 4612-5-9)</u> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg am 25.08.2021 eine Stellungnahme abgegeben (s.u.). Diese Stellungnahme wird weiterhin aufrechterhalten. In der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes 5/21 Gewerbegebiet Oberobsang sind die geforderten Festsetzungen hinsichtlich Immissionen aus der Landwirtschaft und die Entwicklungsfähigkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht aufgeführt. Warum wurden diese Anmerkungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt? Wie bereits bei der frühzeitigen Beteiligung festgestellt, weisen wir auf folgende Sachverhalte hin: → Südwestlich des geplanten Gewerbegebietes liegt der landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Neben 60 Rindern werden im Durchschnitt über 400 Schweine und knapp 3000 Hühner gehalten. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Betriebes können Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten. Diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können sind durch die Bauwerber des "Gewerbegebiet Oberobsang" zu dulden. Im Dezember 2020 stellte der landwirtschaftli-	– Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bayern mit Schreiben vom 26.09.2022 (Az. /) und 25.08.2021 (Az. 4611-1-40-1 u. 4612-5-9)	Hinsichtlich der angesprochen Emissionen dieses landwirtschaftlichen Vollerwerbslandwirtes ist anzuführen, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft bereits schutzbedürftige Wohnhäuser des Ortsteils Oberobsang befinden. Diese Häuser sind im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit einem Dorfgebiet zuzuordnen. In einem Dorfgebiet sind bei der Beurteilung für die einwirkenden Immissionen geringere Werte zugrunde zu legen als in einem Gewerbegebiet. Es kann daher angenommen werden, dass im geplanten Gewerbegebiet die zulässigen Werte (z.B. Schallimmissionsrichtwerte) eingehalten werden, wenn in der vorhandenen Nachbarschaft, die direkt und näher an den Emittenten angrenzt als das geplante Gewerbegebiet, entsprechende Werte für ein Dorfgebiet eingehalten werden. Ein Verstoß gegen § 15 BauNVO hinsichtlich einer unzulässigen Einschränkung des Betriebs und seiner Entwicklungsmöglichkeiten ist insofern nicht zu erkennen. Im Übrigen kann ganz grundsätzlich gegenseitige Rücksichtnahme sowohl der vorhandenen als auch der hinzutretenden Emittenten erwartet werden. Gleiches gilt im Übrigen für die Biogasanlage in Heinersreuth. Auch hier befinden sich nördlich und südlich der Biogasanlage Bebauungen, die zum einen eine höhere Schutzbedürftigkeit genießen als die Nutzungen im geplanten Gewerbegebiet und die zum anderen deutlich näher an der Biogasanlage liegen als das geplante Gewerbegebiet. Im Übrigen hat das Bauordnungsamt die zitierte Stellungnahme vom 16.09.2021 aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/TöB in der gegenständlichen öffentlichen Auslegung nicht aufrechterhalten.

	che Vollerwerbsbetrieb einen Bauantrag für den Neubau eines Legehennenstalles mit Sortierraum (Eingang bei Stadt Bayreuth am 08.12.2020, Stellungnahme des AELF Bayreuth am 19.02.2021). Die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes "Gewerbegebiet Oberobsang" darf die Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes nicht beeinträchtigen. → Im nördlicher Richtung des geplanten Gewerbegebietes Nr. 5/21 "Gewerbegebiet Oberobsang" befindet sich in der Gemarkung Heinersreuth die Biogasanlage der "Bioenergie Rotmaintal". Durch den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage und der Aus- und Einlagerung von Biomasse können Immissionen in Form von Lärm und Geruch entstehen. Diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können sind durch die Bauwerber des "Gewerbegebiet Oberobsang" ebenfalls zu dulden. Um künftige Konflikte zu vermeiden fordern wir, diese Anmerkungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Bekräftigt wird diese Forderung auf Grund der Stellungnahme des Bauordnungsamtes Bayreuth vom 16.09.2021: „In der Vergangenheit gab es bis zur Absiedlung des damals noch städtischen Schlachthofes ständig Beschwerden der Brauerei über die Geruchsemmissionen aus den Stallungen und angebliche bakterielle Belastungen der Umgebung. Diese seien in der Folge für eine Minderung der Bierqualität verantwortlich gewesen. Eine neue Braustätte in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Fleischzentrum mit seiner Stallung und dem Schweinemastbetrieb Kolb in Oberobsang lässt ein Wiederaufflammen der seinerzeitigen Beschwerden befürchten.“		

g)	Mit der Problematik der von dem Gewerbegebiet, insbesondere der Brauerei, ausgehenden, erheblichen Lichtemissionen, welche nicht nur störend sind für die benachbarten Anwohner, sondern auch für die in den benachbarten Ausgleichsflächen nistenden Fledermäuse, hat sich die Stadt Bayreuth bis dato nicht befasst, insbesondere hierzu kein Gutachten eingeholt. Falls die Stadt Bayreuth dabeibleiben sollte, liegt ein Abwägungsausfall vor. Es bestehen bereits derzeit starke nächtliche Lichtemissionen im Umfeld des Wohn- und Dorfgebietes. Nach Errichtung der Brauerei sind weitere Lichtverschmutzungen zu erwarten. Diese werden in Summe mit den bereits bestehenden Lichtverschmutzungen verursacht durch andere, umliegende Gewerbebetriebe zu einer weiteren, nächtlichen Lichtbelastung führen nicht nur für die Anwohner, sondern auch für die Fledermäuse, die nach dem Gutachten der Opus GmbH besonders gegen Licht zu schützen sind. Hierzu wurden bis dato keine Untersuchungen angestellt. Auch die Fauna wäre von diesen zusätzlichen Emissionen negativ betroffen. Insoweit kann nicht auf das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren verwiesen werden. Ein bereits im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erkennbarer Konflikt muss im Bebauungsplanverfahren bereits gelöst werden (wie im vorliegenden Fall die erheblichen Lichtemissionen) nach dem Grundsatz der Konfliktbewältigung. Die Initiative Stadtgrün-Oberobsang ergänzt: Gutachten und Maßgaben zur Lichtemission sind noch nicht abgewogen worden und sollen erst im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen werden. Wir weisen darauf hin, dass bereits heute starke nächtliche Lichtemissionen im Umfeld des Wohngebietes bestehen. Zum Schutze des geplanten Objektes sind weitere Lichtverschmutzungen zu erwarten und werden in Summe mit den bereits bestehenden Lichtverschmutzungen durch andere umliegende Gewerbebetriebe zu weiterer nächtlicher Lichtbelastung führen. Dies könnte den Schlaf zahlreicher Anwohner zusätzlich stören und die Gesundheit und Leis-	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238) – Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen) – Bund Naturschutz in Bayern e. v. mit Schreiben vom 26.09.2022 (Az. StBT_FNP-Änd.Nr.35-&-BBP.5.21.Oberobsang-Brauerei)	Die Vermeidungsmaßnahme „2 V Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept“ wurde konkretisiert: → Für die Außenbeleuchtung sind nur Beleuchtungseinrichtungen mit geschlossenen Gehäusen zulässig, welche ein Eindringen von Insekten ausschließen → Es sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm und einer korrelierenden Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zulässig → Es dürfen keine reflektierenden Oberflächen angeleuchtet werden → Fassadenbeleuchtung von unten, Bodenstrahler oder Skybeamer sind unzulässig → Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem Abstrahlwinkel sind unzulässig <u>Begründung:</u> Für den Menschen ungesunde Lichtimmissionen sind aufgrund der der im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 5/21 festgesetzten Vermeidungsmaßnahme „2 V Federmausfreundliches Beleuchtungskonzept“ ausgeschlossen. Maßnahmen für lichtempfindliche Fledermausarten (höhere Schutzbedürftigkeit) schützen gleichzeitig auch Menschen und andere Tiere vor schädlichen Immissionen. Darüber hinausgehende Einschränkungen sind nicht erforderlich.

	tungsfähigkeit von Arbeitnehmern zusätzlich negativ beeinflussen. Auch die Fauna wäre von zusätzlichen Emissionen negativ betroffen. Eine Festlegung der Lichtkontingente erst mit der immissionsrechtlichen Prüfung halten wir für zu spät. Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. ergänzt: Wir begrüßen ausdrücklich Festsetzungen, um die schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BNatSchG § 41a bei Einsatz von Kunstlicht zu regeln. Als Ergänzung: Beleuchtungssysteme zur Ausleuchtung größerer Flächen (Hof-, Parkraum- oder Fassadenbeleuchtung etc.) sollten generell verboten werden und nur zielgerichtete (Wegesicherung) und bewegungsgesteuerte Systeme zur Beleuchtung Verwendung finden!		
6	Klimaanpassung, Umwelt- und Naturschutz		
a)	Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dem Bebauungsplanentwurf im Allgemeinen zugestimmt werden. Die geforderte Erweiterung des Geltungsbereiches um interne Ausgleichsflächen zu ermöglichen wurde ausreichend umgesetzt. Um die großräumige Flächenversiegelung zu verringern sollte in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden, dass PKW-Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag herzustellen sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird gefordert auch die Flachdächer GE2b und GE3 zumindest extensiv zu begrünen. Zu Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklungsziele): Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A3 sollten um „ggf. mit Obstbaumpflanzung“ erweitert werden. Außerdem ist bei A2 und A3 „Nach der Mahd ist das Schnittgut aus der Fläche zu entnehmen“ zu ergänzen. Hinweise: Im Zuge des Klimawandels ist es eher nicht mehr zeitgemäß die Verwendung von heimischen Laubbäumen zu fordern. Es sollte vor allem auf die Neupflanzung von standortgerechten Laubbäumen geachtet werden.	– Stadt Bayreuth: Amt für Umwelt- und Klimaschutz mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. /)	Die Maßnahmen zum Erreichen der Entwicklungsziele auf den internen Ausgleichsflächen wurden konkretisiert: → A_1: o Entwicklungsziel: Herstellung eines naturnahen Lebensraumes östlich des vorhandenen Gehölzsaums der Preuschwitzerin o Maßnahmen: ▪ Oberboden der Ackerfläche abschieben, dieses Bodenmaterial für die Anlage erforderlicher Böschungen verwenden ▪ Erweiterung des vorhandenen Gehölzsaums der Preuschwitzerin (Breite: 10 m, 3-reihig, Strauchpflanzungen versetzt mit einem Abstand von 1,50 m untereinander), Verwendung heimischer, standortgerechter Straucharten (bspw. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Gemeine Hasel, Feldahorn, Schneeball), Anpflanzung in Gruppen von mindestens 5 Sträuchern

	Schon seit längerem ist die Bezeichnung für UA „Amt für Umwelt- und Klimaschutz“.		einer Art, angrenzend Herstellung eines wärmeliebenden krautigen Saums mit artenreicher Pflanzenzusammensetzung (Saatgutmischungen „Wärmeliebender Saum“ oder Regiosaatgut Ursprungsgebiet 12 (UG 12) „Fränkisches Hügelland“ ▪ Die Gehölze im südlichen Teil der Ausgleichsfläche A_1 im Übergangsbereich des Flurstücks Nr. 3638 zu Flurstück Nr. 3600 sind zu erhalten → A2 (intern): o Entwicklungsziel: Herstellung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlands o Maßnahmen: ▪ Ansaat Regiosaatgut Ursprungsgebiet 12 (UG 12) „Fränkisches Hügelland“ ▪ anfangs für fünf aufeinanderfolgende Jahre dreimalige Mahd pro Jahr, ab dem sechsten bis zum zehnten Jahr zweimalige Mahd pro Jahr, ab dem elften Jahr einmalige Mahd pro Jahr ▪ Einbringung Regiosaatgut Ursprungsgebiet 12 (UG 12) in den vorhandenen Pflanzenbestand → A3 (intern): o Entwicklungsziel: Herstellung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlands o Maßnahmen: ▪ Ansaat Regiosaatgut Ursprungsgebiet 12 (UG 12) „Fränkisches Hügelland“ ▪ anfangs für fünf aufeinanderfolgende Jahre dreimalige Mahd pro Jahr, ab dem sechsten bis zum zehnten

			Jahr zweimalige Mahd pro Jahr, ab dem elften Jahr einmalige Mahd pro Jahr ▪ Einbringung Regiosaatgut Ursprungsgebiet 12 (UG 12) in den vorhandenen Pflanzenbestand Im Bebauungsplanentwurf wird zudem darauf hingewiesen, dass die externe Ausgleichsfläche A_4 (Ökokonto Stadt Bayreuth) bereits hergestellt ist. Bei den Baumpflanzungen wird klargestellt, dass nicht heimische, sondern standortgerechte Arten zu verwenden sind. Die Bezeichnung „Amt für Umwelt- und Klimaschutz“ wurde bei allen Nennungen in der Planurkunde redaktionell geändert. <u>Begründung:</u> Mit den o.g. Änderungen, die zudem inhaltlich mit dem Amt für Umwelt- und Klimaschutz entwickelt wurden, wird den Forderungen im Wesentlichen entsprochen. Es handelt sich hierbei um konkretisierende, klarstellende und redaktionelle Änderungen, die aber den materiellen Gehalt der Bauleitplanung unberührt lassen (vgl. BVerwG, B. v. 03.01.2020 – 4 BN 25.19; U. v. 08.03.2017 – 4 CN 1.16; BayVGH, B. v. 27.09.2021 – 1 NE 21.1820; VGH BaWü, B. v. 24.10.1996 – 8 S 3336/95; siehe auch Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, § 4a Rdnr. 5). § 4a Abs. 3 BauGB sieht jedoch bis auf wenige Ausnahmefälle, die allesamt hier nicht vorliegen, grundsätzlich eine erneute Beteiligung vor, wenn der Bauleitplanentwurf nach der Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB verändert wird. Die Pflicht zur erneuten Beteiligung ist mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung eng auszulegen, d.h. geänderte zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen führen grundsätzlich zu einer erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Bzgl. der Bodeninanspruchnahme siehe 6i.

b)	Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung wird von der Stadt Bayreuth von Anfang an nicht für erforderlich erachtet gem. § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG. Es hätte von der Stadt Bayreuth eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 7 UVPG und/oder ggf. § 8 UVPG (wegen des Störfallrisikos) in Verbindung mit der Anlage 1 Nr. 7.26.1. zum UVPG durchgeführt werden müssen in Form einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles. Davon durfte nach § 50 UVPG nicht abgewichen werden. Dies deshalb, weil von der Stadt Bayreuth bis dato keine ordnungsgemäße Umweltprüfung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB durchgeführt worden ist.	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238) – Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> 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. Die im Umweltbericht dokumentierte Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entspricht damit den Anforderungen des UVPG. Die Ausführungen im Umweltbericht basieren auf dem aktuellen Sach- und Kenntnisstand des Verfassers des Umweltberichtes (Stadt Bayreuth, Stadtplanungsamt) sowie den vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientiert sich auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren waren und sind insbesondere die zuständigen Fachbehörden, Fachdienststellen, Fachverbände und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) zur Mitwirkung und zur Fortschreibung des Umweltberichtes aufgefordert. Während der frühzeitigen Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Sommer 2021), der Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Sommer 2022) hatten und während der erneuten Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB (Winter 2024) haben die berührten Behörden und sonstigen TöB Gelegenheit, zur Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

c)	Im Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 vom 07.06.2021 sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen vorgesehen.	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Es wird Bezug genommen auf den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 5/21 vom 07.06.2021 (Planstand: Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Sommer 2021), der aber nicht auslegungsgegenständlich war. Im Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 mit Änderungsdatum 09.06.2022, der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Sommer 2022) ausgelegt wurde, sind interne Ausgleichsflächen (A_{1-3}) festgesetzt. Auf eine externe Ausgleichsfläche (A_4) aus dem Ökokonto der Stadt Bayreuth, die ebenfalls zum Ausgleich herangezogen wird, wird im Plan verwiesen.
d)	Die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung haben erhebliche negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zur Folge. Die Auswirkungen auf die Tiere sind in der gutachterlichen Stellungnahme der Fa. Opus GmbH beschrieben. Der zusammenfassenden Darstellung der Fa. Opus GmbH auf der Seite 28 der gutachterlichen Stellungnahme ist zu entnehmen, dass durch das Bauvorhaben Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie einige Brutvogelarten betroffen sind, insbesondere die potentiellen Bruthabitate des Baumpiepers, der Goldammer und des Rebhuhns sowie des Pirols und von Fledermäusen. Diese können durch die von der Stadt Bayreuth beabsichtigten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht vollumfänglich ausgeglichen werden. Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen für das Rebhuhn sind nicht ausreichend. Es ist nicht ersichtlich, wo in Bayreuth Bereiche verstärkt werden sollen, um den Pirol eine stabile Lebensgrundlage mit ausreichend ungestörten Brutplätzen zu erhalten. Ein konkretes, fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept liegt nicht vor. Hierzu müsste zunächst gemäß den obigen Ausführungen ein Gutachten	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238) – Bund Naturschutz in Bayern e. v. mit Schreiben vom 26.09.2022 (Az. StBT_FNP-	Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde aktualisiert und die festgesetzten Maßnahmen konkretisiert: Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen, die im Bebauungsplanentwurf festgesetzt werden: → 1 V Vergrämungsmaßnahmen im Jahr des Baubeginns ○ Vermeidung der Anlage von Brutstätten entlang der Preuschwitzerin sowie der Hecke am Nordwestrand des Bebauungsplangebietes durch Begehung mit Hunden (mindestens jeden dritten Tag) im Zeitraum vom 15. April bis einschließlich 01. August bis zum Baubeginn (Aushub Baugrube) im Bereich GE_4 → 2 V Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept ○ Für die Außenbeleuchtung sind nur Be-

	eingeholt werden über die von dem beabsichtigten Gewerbegebiet ausgehenden, zusätzlichen Lichtemissionen. Es ist somit damit zu rechnen, dass gegen das Schädigungs-, Störungs-, Tötungs- und/oder Verletzungsgebot nach § 44 BNatSchG verstoßen wird durch die beabsichtigte Planung. Der Bund Naturschutz in Bayern e. V. ergänzt: Es ergeben sich erhebliche Zweifel an der Aussagekraft der vorgelegten SaP. Durch die extreme zeitliche Einzwängung des Untersuchungszeitraumes auf nicht einmal ein halbes Jahr zwischen Sep und Feb ergab sich faktisch nur eine einzige sog. Übersichtsbegehung zum Kennenlernen des Standortes am 09. Sep. 2021. Laut SaP Seite 7 stand somit „... nicht ausreichend Zeit für artenschutzfachliche Kartierungen als Grundlage für das artenschutzrechtliche Gutachten zur Verfügung...“ Die ganze Untersuchung fand folglich außerhalb des gesetzlich vorgesehenen Hauptnachweiszeitraumes statt! Auch waren den Gutachtern noch keine konkreten Wirkfaktoren (Ausmaß der Bebauung, des Eingriffes) bekannt und dementsprechend eine korrekte Abschätzung der Gefährdung und Ausweisung möglicher CEF-Maßnahmen nur spekulativ möglich. Es stellt sich daher die berechtigte Frage, warum wurde dem Gutachter-Büro nur diese nicht gesetzeskonforme Zeitspanne zur Verfügung gestellt? Und umfassen die getroffenen Aussagen auch die wirkliche Artenzusammensetzung und deren jeweiligen Zustände? Es ist davon auszugehen, dass letzteres mit nein zu beantworten ist. Daher ist das vorgelegte Gutachten (auch laut dessen eigener Einschätzung) unzureichend und bedarf einer korrigierenden Neuverfassung inkl. verfahrensüblicher Untersuchungszeitspanne! Die Baufeldräumung und die folgenden Bauarbeiten allgemein müssen minimalintensiv erfolgen und dürfen nicht während der gesetzlichen Schonzeiten der Tierwelt stattfinden. Die nötigen Bauzufahrtswege müssen gesetzlich nach Bauschluss wieder rückgebaut werden (hierzu fehlt im BBP jedwede Festsetzung! Als Antwort auf das Tötungsverbot wird im Planentwurf die	Änd.Nr.35-&-BBP.5.21.Oberobsang-Brauerei) – Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	leuchtungseinrichtungen mit geschlossenen Gehäusen zulässig, welche ein Eindringen von Insekten ausschließen ○ Es sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm und einer korrelierenden Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zulässig ○ Es dürfen keine reflektierenden Oberflächen angeleuchtet werden ○ Fassadenbeleuchtung von unten, Bodenstrahler oder Skybeamer sind unzulässig ○ Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem Abstrahlwinkel sind unzulässig → 3 V Schutzmaßnahmen für das Rebhuhn bei der Pflege des krautigen Saums der Ausgleichsfläche A_1 ○ Auf dem anzulegenden Saum der künftigen Maßnahmefläche A_1 sind Pflegemaßnahmen in der Zeit vom 01.04. bis einschließlich 15.09. eines Jahres zu unterlassen <u>Begründung:</u> Die Ziele des Besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) werden durch die Festsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt, die im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch die OPUS GmbH gutachterlich ermittelt wurden. Mit diesen Vermeidungsmaßnahmen, deren Umsetzung rechtsverbindlich durch die Festsetzung im Bebauungsplan und die Aufnahme des saP-Berichtes als gesonderte Anlage zur Planurkunde (Ausfertigung) sowie flankierend durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden, können natur- oder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Der saP-Bericht vom 22.10.2024 enthält darüber hinaus Maßnahmenempfehlungen, die zwar keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen darstellen und mit Blick auf den besonderen Artenschutz nicht geboten sind.

	Maßnahme festgesetzt, dass die Baumaßnahmen bzw. die Baufeldräumungen nur zwischen Mitte April und Anfang August verboten sind. Eine Einschränkung Mitte April bis Anfang August bedeutet eine willkürliche dreieinhalb monatige Verkürzung der gesetzlich vorgeschriebenen Schonzeit zw. 1.03. bis 30.09. Dies ist u. E. eine unrechtsmäßige Festsetzung zu den ausschließlichen Gunsten des Bauträgers. Das der Lebensraum danach jedoch unwiederbringlich zerstört ist und in folgender Brut-/Nist-/Aktivzeit für die Tierwelt nicht mehr zur Verfügung steht, wird in keiner Weise berücksichtig und durch geeignete CEF-Maßnahmen kompensiert. Zumal zahlreiche Tierarten ausgesprochen ortstreu sind und sich nicht „umsiedeln“ lassen. Dies bedeutet faktisch eine lokale Ausrottung der betroffenen Arten. Eine Garantie für ein Überleben anderswo gibt es nicht. Wir geben weiter zu bedenken, dass alle Tötungsvermeidungs- und CEF-Maßnahmen VOR Baubeginn bzw. Baufeldräumung stattfinden müssen (BNatSchG §44 Abs. 5 i. V. m. §15) und bei längeren zeitlichen Verzögerungen der Bau- und Räumungsmaßnahmen die V- und CEF-Maßnahmen wiederholt werden müssen! Laut Intension BauGB, BNatSchG muss für einen Eingriff ein ergänzender Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen werden. Es ist folglich nötig, vor Ort (oder im Umfeld) vor Baufeldräumung den vergrämten Tieren/Pflanzen neu geschaffenen Ersatzhabitate anzubieten. Hier bezweifeln wir ausdrücklich, dass die geplanten Ausgleichsmaßnahmen A2, A3 und A4 (nahezu kostenfreie Herstellung extensiv genutzten Grünlandes) für die vergrämte Tier-/Pflanzenwelt geeignete, nachhaltig gesicherte Ersatzhabitate schaffen werden. Dies wird verdeutlich, dass es für die CEF-Maßnahmen 3.1 und 3.2 ACEF Rebhuhn/Bachaue, laut Ihres zur finalen Abstimmung vorgelegten Planentwurfes, bisher noch keine konkreten Umsetzungen möglich sind und derzeit keine entsprechenden Ersatzlebensräume geschaffen werden können. Wie kann sichergestellt werden, dass z. B. während der erheblichen Bautätigkeiten und Erdhubarbeiten die ökologische Funktion der Ersatzhabitate gewährleitet werden kann?		Aus fachlicher Sicht sind die folgenden Maßnahmen aber empfehlenswert, um eine Verbesserung der Populationsgröße besonders geschützter Arten sowie eine Steigerung der biologischen Vielfalt zu schaffen: → 1 H Umweltbaubegleitung/Umweltschonendes Baukonzept o Einsetzung einer Umweltbaubegleitung zur Kontrolle der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie zur naturschutzfachlichen Begleitung des Baubetriebs → 2 H Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen (in Anlehnung an den aktuellen Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LFU 2019) zum Thema: „Vogelschlag an Glasflächen“) o Abstimmung der Freianlagenplanung (Pflanzungen) mit den Belangen des Vogelschutzes o Verminderung von Durchsichten und Spiegelungen durch fachlich geeignete Maßnahmen o Mahd der Wiesen um das Gebäude im Spätsommer o Turnus der Fensterreinigung reduzieren → 3 H Empfehlungen zur Steigerung der Biodiversität und der Habitatverbesserung bzw. des Habitatschutzes besonders geschützter Arten innerhalb der Ausgleichsmaßnahme A_1 o Die Ausgleichsmaßnahme A_1 (Teilziel: Erweiterung des vorhandenen Gehölzsaums der Preuschwitzerin mit heimischen Straucharten) könnte aus allgemeinen Überlegungen zur Förderung besonders geschützter Arten durch das Pflanzen einiger großer Bäume den Lebensraum des Pirols verbessern Die drei Vermeidungsmaßnahmen (1 V bis 3 V) wurden

	Für die Durchführung des gesamten Bauvorhabens inkl. V-, CEF-, Ausgleichs-, Baufeldräumungs-, Begrünungs-, Wasserrückhaltemaßnahmen bedarf es einer lückenlosen Kontrolle (Ihre Vermeidungsmaßnahme 1 V) einer unabhängigen Behörde mit verbindlicher Festlegung (z.B. auch über flankierende städtebauliche Verträge). Wie soll diese „Kontrolle“ verwirklicht werden? Warum ist im Planvorhaben keine ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorgesehen? Bei Einsetzung der von uns vorgeschlagenen ÖBB stellen sich uns dazu weitere Fragen, wer in neutraler Funktion diese komplexe Aufgabe übernehmen und überwachen soll (der Bauherr als Vorhabenträger oder die Stadt Bayreuth sind parteiisch und sollten dies ja nicht sein!). Welche Befugnisse zur Kontrolle und Maßregelung wird die ökologische Baubegleitung bekommen? In der bisherigen Praxis hat die Baubegleitung (im Gegensatz zur Bauüberwachung) nur beratend keinerlei Weisungsberechtigung an den Auftragnehmer und eine Umsetzung der Schutzmaßnahmen erfolgte laut behördlichen Praxisberichten bisher meist mangelhaft. Wer trägt die Sach- und Personalkosten der ÖBB? Die Initiative Stadtgrün-Oberobsang ergänzt: Auf dem betroffenen Gelände und im unmittelbaren Umgriff sind zahlreiche Tiere, darunter auch schützenswerte, anzutreffen. Unter anderem: Rehwild, Feldhasen, Störche, Graureiher, Biber sowie Rebhühner und Fledermäuse sowie diverse weitere Vogelarten. Regelmäßig können im Wohngebiet und auch über den Scheunen des benachbarten Anwesens Fledermäuse gesichtet werden. Unsere Nachforschungen haben mehrfach die Beobachtung ergeben, dass kleinere Fledermäuse in eine Scheune (Heugasse) in unmittelbarer Nähe (ca. 30-35 Meter) zum geplanten Brauereineubau ein- und ausfliegen. In Anbetracht des geplanten Brauereineubaus könnte hier eine Gefährdung eines eventuell vorhandenen Fledermausquartiers in unmittelbarer Nähe zu einer zukünftigen genehmigungsbedürftigen Industrieanlage nach Bundesimmissionsschutzgesetz im Raum stehen. Die direkte Verbindung zum angrenzenden		mit der unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umwelt- und Klimaschutz) abgestimmt und stellen das naturschutzrechtlich Notwendige dar. Darüberhinausgehend sind Maßnahmen aus Sicht des Besonderen Artenschutzes nicht begründet. Die Maßnahmen 1 H bis 3 H haben empfehlenden und hinweisenden Charakter. Es handelt sich hierbei um aktualisierende und konkretisierende Änderungen, die aber den materiellen Gehalt der Bauleitplanung unberührt lassen (vgl. BVerwG, B. v. 03.01.2020 – 4 BN 25.19; U. v. 08.03.2017 – 4 CN 1.16; BayVGH, B. v. 27.09.2021 – 1 NE 21.1820; VGH BaWü, B. v. 24.10.1996 – 8 S 3336/95; siehe auch Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, § 4a Rdnr. 5). § 4a Abs. 3 BauGB sieht jedoch bis auf wenige Ausnahmefälle, die allesamt hier nicht vorliegen, grundsätzlich eine erneute Beteiligung vor, wenn der Bauleitplanentwurf nach der Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB verändert wird. Die Pflicht zur erneuten Beteiligung ist mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung eng auszulegen, d.h. geänderte zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen führen grundsätzlich zu einer erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

	FFH-Gebiet "Preuschwitzerin" würde den Fledermäusen erschwert werden bzw. der dortige geschützte Lebensraum durch den Brauereineubau unter Umständen für die Fledermäuse gänzlich verloren gehen. Es erreichte uns auch die Nachricht (BUND Bamberg), dass vor einigen Jahren noch geschützte Neunaugen in der Preuschwitzerin gesichtet worden sein sollen. Ein Gutachten zum Bestand einer evtl. schützenswerten Art liegt u.W. nicht vor. Insbesondere der Schutz bzw. die Fragen rund um die Verbrämung von Rebhuhn und Goldammer, die nachweislich im Umgriff des besagten Areals vorkommen, kommt in den Artenschutzrechtlichen Betrachtungen bisher zu kurz.		
e)	Der Verbundkorridor entlang der Preuschwitzerin, welche eine herausragende Funktion für die Fledermäuse hat, wird durch die beabsichtigte Bebauung im Gewerbegebiet erheblich eingeengt. Diesem Belang wurde durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche in diesem Bereich nicht ausreichend Rechnung getragen. Das Biotop BT-0072-008 „Gehölzstrukturen in der Flur" und auf der „Höhe" (naturnahe Hecken) an der Südseite des Gewerbegebietes wurde zwar in den Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 aufgenommen und der Geltungsbereich zu diesem Zweck nach Süden und Südwesten erweitert, jedoch hält das Gewerbegebiet zu diesen Biotopen keinen ausreichenden Abstand ein. Ein Abstand von 10 Meter ist nicht ausreichend. Es bedürfte eines Abstandes von mindestens 15 Metern. Dies gilt auch für den notwendigen Raum der Preuschwitzerin, deren Bachlauf von dichten Gehölzstrukturen umgeben ist. Das Ufergehölz dieses naturnahen Fließgewässers und der Bachlauf werden nicht als natürliche und naturnahe Fließgewässer (gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG) ausreichend geschützt. Der Abstand des Gewerbebetriebes zu diesem Biotop ist zu gering. Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. ergänzt: Es bestehen generell erhebliche Bedenken gegenüber der 35. Änderung des FNP und der Erweiterung der GE-	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238) – Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die Grenzen des Gewerbegebietes und damit die Abstände insbesondere zur Preuschwitzerin und zur Heugasse stellen das Ergebnis der Abwägung naturschutzrechtlicher Aspekte zum einen und einer anforderungsgerechten Gewerbegebietsentwicklung zum anderen dar. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass die das Plangebiet überquerenden Hochspannungsfreileitungen und die eingeschränkte Bebaubarkeit im Bereich der Leiterseile eine deutliche Restriktion für ein geplantes Gewerbegebiet in der Nordost-Südwest-Achse bedeuten und aufgrund dessen moderate Erweiterungen in Richtung Nordwesten und Westen vorgesehen sind, um den bestehenden gewerblichen Flächenbedarfen Rechnung tragen zu können. Dies ist auch der Grund, warum parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5/21 der Flächennutzungsplan geändert wird (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 35). Zu beachten ist auch, dass die nördlich der Bundesstraße 85 (B 85) bereits vorhandenen Baugebiete (gewerbliches Sondergebiet (Schlachthof) und Gewerbegebiete), die ebenfalls den städtebaulichen Maßstab für die gegenständliche Gebietsentwicklung darstellen, sich deutlich näher in Richtung Preuschwitzerin ausdehnen als die vorliegende Planung. Die Behauptung, der

	Grenzen Richtung Nordwesten (zum Auen- und Bachbereich der Preuschwitzerin, geschütztes Biotop (Stadt) Nr. BT-0070-002, Gehölzstrukturen am Bachlauf Preuschwitzerin, sprich Flur 3638, Gemarkung Bayreuth), als auch einer Erweiterung der Grenze Richtung Westen zur vorhandenen Misch- und Wohnbebauung Ortsteil Oberobsang (Teile der Fluren 3638, 3641 und 3593). Diese neuen Grenzen würden das derzeit im FNP ausgewiesene und derzeit nicht verwirklichte GE bis wenige Meter an das ökologisch besonders wertvolle Biotop des Bachlaufs der Preuschwitzerin und bis auf fast 20 m an die Wohnbebauung im Westen heranführen. Beide Erweiterungen lehnen wir zu Gunsten eines nachhaltigen Schutzes der ökologischen Funktion für Biodiversität und Wasserhaushalt im bereits hochversiegelten Stadtbereich v. a. östlich entlang der B85 (Industriegebiete) ab. Die naturhaushaltliche Funktion der unverbauten Flächen und die der Preuschwitzerin inkl. ihres ganzen Einzugsgebiets als Zulauf für das nur rund 350 m entfernte FFH-Gebiet Nr. 6035-372 (Rotmaintal um Bayreuth) und LSG Nr. LSG-00416.01 (Unteres Rotmaintal) muss erhalten bleiben. Sie würde durch die Erweiterung des GE und folglich durch die erheblichen Baumaßnahmen und den Betreib der Industrieanlagen auf Dauer teils zerstört oder laut BNatSchG und WHG ungerechtfertigt beeinträchtigt. Die Bedenken richten sich auch gegen das Bebauungsplanverfahren Nr. 5/21. BBP-Verfahren 5/21 (bei Umsetzung des Bauvorhabens): Ausweitung des GE Richtung Nordwesten hin zum Bachlauf der Preuschwitzerin und dem geschützten Biotop der Nr. BT-0070-002 und Richtung Westen und Süden hin zur vorh. Wohnbebauung: Hier sollte das GE nicht so nah an beide Grenzen (Biotop und WA) herangeführt werden und nur ein kleinerer Teil der Flur 3638 (Gmkg. Bayreuth) bzw. der Fluren 3641 und 3593 Verwendung finden (Einhaltung der bisherigen wie im aktuell gültigen FNP ausgewiesen Grenzen). Dies würde bedeuten, dass die Fläche 3638 nur bis zur Höhe der Abwasseranlage (Hauptabwasserleitung DIN 300) teilwiese bebaut werden könnte und nördlich der oberirdischen elektrischen	– Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen) – Bund Naturschutz in Bayern e. v. mit Schreiben vom 26.09.2022 (Az. StBT_FNP-Änd.Nr.35-&-BBP.5.21.Oberobsang-Brauerei)	jeweilige Abstand sei zu gering, ist weder belegt noch nachvollziehbar. Sie wird auch insofern bezweifelt, als zum einen sowohl die untere Naturschutzbehörde als auch die untere Wasserrechtsbehörde (jeweils Amt für Umwelt- und Klimaschutz) diesem Abstand zugestimmt hat und zum anderen das Stadtgartenamt als Fachdienststelle keine Einwendungen gegenüber diesem Abstand geltend gemacht hat.

	Leitungen und der unterirdischen Abwasserleitung das Bacheinzugsgebiet unversiegelt bleibt. Da stellt sich die Frage, ob die kleinere Baufläche für das geplante Vorhaben „Neubau Brauerei“ reicht, wenn diese Teile der Flur 3638 nördlich der Abwasserleitung im Bauplan ausgenommen werden, oder folglich die Frage, ob auch an eine andere alternative Nutzung (u. U. andere Investoren) gedacht werden könnte. Laut Ihrer eigenen ausführlichen Begründung (Exkurs ab Seite 12) handelt es sich ja um eine freie Angebotsplanung für jedwede Vorhaben und Investoren.		
f)	Die Alleebäume entlang der B85 müssen unbedingt erhalten bleiben und ökologisch aufgewertet bzw. durch zusätzliche Neupflanzungen erweitert werden. Bezgl. Bauverbot 20 m bzw. die angrenzende Baubeschränkung + 20 m: hier wäre es sinnvoll, auch einen Teil der Baubeschränkungszone (z. B. 25 oder 30 m) entlang der B85 aus der Baugrenze herauszunehmen und diesen Streifen insgesamt ökologisch aufzuwerten. Das wäre auch gleichzeitig ein guter Sichtschutz zur Bundesstraße und könnte in dieser Breite als Biotopvernetzung hin zum geschützten Bachlauf der Preuschwitzerin hergenommen werden.	– Bund Naturschutz in Bayern e. v. mit Schreiben vom 26.09.2022 (Az. StBT_FNP-Änd.Nr.35-&-BBP.5.21.Oberobsang-Brauerei)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Es ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die B 85 auf dem kompletten Abschnitt dieser Planung beidseitig ein Straßenbegleitgrün von jeweils mindestens 5,0 m säumt, das von Bebauung freizuhalten und dessen Baumreihen zu erhalten bzw. zu ergänzen sind. Auch die im Bereich der Bauverbots- und Baubeschränkungszonen errichteten baulichen Anlagen sind voll auf die GRZ von 0,7 anzurechnen, sodass mit einer unbegrenzten baulichen Inanspruchnahme nicht zu rechnen ist. Im Straßenabschnitt zwischen dem neuen Anschlussknoten und dem Nachbarknoten B 85/Kulmbacher Straße/Himmelkronstraße, für den aufgrund der anvisierten Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze künftig die FStrG-Bauverbote und -beschränkungen entfallen könnten, rückt zudem auch die Baugrenze des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5/21 näher an die B 85 heran, sodass ein breiterer Grünstreifen auch hier nicht möglich ist. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an einer am Stadteingang kompakten und anforderungsgerechten Ausnutzung der Gewerbegebietsgrundstücke die weitere Verbreiterung der Grünfläche.

g)	Erhebliche, mit dem Bauvorhaben verbundene Bodenversiegelungen haben nicht nur negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft (den Verlust wertvoller Ackerflächen, welche für die Ernährung der Bevölkerung benötigt werden), sondern sind auch in naturschutzrechtlicher Hinsicht bedenklich. Es liegt ein nicht hinnehmbarer Verstoß gegen § 1a Abs. 2 BauGB vor.	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238)	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: Es wird Bezug genommen auf die Bodenschutzklausel des BauGB. Diese Regelung verhindert aber gerade nicht apodiktisch jede Form der baulichen Inanspruchnahme von Boden und Fläche. Zum einen sind dem Gesetzestext zufolge „Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“ und sollen „landwirtschaftlich […] genutzte Flächen […] nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden“. Zum anderen sind die Regelungen der Bodenschutzklausel in die Abwägung einzustellen. Die Notwendigkeit liegt im öffentlichen Interesse der Stadt Bayreuth an einer anforderungsgerechten Gewerbegebietsentwicklung, insb. auch an diesem Standort, begründet. Dieses Interesse wiederum ist in diesem Fall höher zu gewichten als die Belange des Bodenschutzes. Nichtsdestotrotz werden Festsetzungen getroffen, mit denen die bauliche Inanspruchnahme von Boden und Fläche auf das notwendige Maß begrenzt wird (insb. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung). Die sodann unvermeidbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche werden entsprechend ausgeglichen.
h)	Dem Schutzgut Wasser wurde durch die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung nicht ausreichend Rechnung getragen. Wasser ist durch die ständig länger andauernden Trockenperioden ein wertvolles Schutzgut geworden. Der Anregung des Bund Naturschutz Bayern e.V. im Schreiben vom 16.09.2021 an einer stärkeren Nutzung von Regenwasser durch Anlage von Zisternen wurde nicht Rechnung getragen. Der Bund Naturschutz ergänzt: Wir begrüßen, dass im Sinne §1a Abs. 2 BauGB eine unnötige Bodenversiegelung verhindert werden und es zur Verwendung wassergebundener Befestigungen oder andere zielführender Methoden) kommen soll. Es sollte jedoch v. a. im GE sichergestellt werden, dass eine Belastung mit ökotoxischen Stoffen ausgeschlossen werden kann. Hierzu	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238)	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: Die Menge des einzuleitenden Oberflächenwassers in den städtischen Kanal ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. durch ohnehin verpflichtende Dachbegrünung) sind auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die festgesetzte Begrenzung der Einleitungsmenge ist eine rechnerische Grundlage aus dem Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth und stellt ein Mindestmaß dar. Stärkere Drosselungen können sich aus der späteren Entwässerungsgenehmigung ergeben. Zur Klarstellung: Diese Festsetzung bezieht sich aus städtebaulichen Gründen v.a. auf die Vermeidung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr.

	muss eine vertragliche Garantie des Betreibers geben. Wir halten den im Planentwurf formulierten Einzelsatz unter Maßnahmen zur Wasserwirtschaft (Beschränkung 70 Liter pro Sek. und ha) für unzureichend. Da nicht im Einzelnen bekannt ist, was exakt im flankierenden städtebaulichen Vertrag dazu vereinbart wurde, ist eine Bewertung schwierig. Wie soll verbindlich und für verschiedene Havarie-Fälle garantierend das überschüssiges Niederschlagswasser, z.B. aus Starkregenereignissen, einer oberflächennahen Versickerung zuzuführen und/oder geregelt in den Vorfluter „Preuschwitzerin“ eingeleitet werden? Hier wäre eine transparente Kommunikation angebracht, um beurteilen zu können, ob der Betreiber garantieren kann das z. B. die anfallenden Wassermengen ordnungsgemäß, schadstofffrei und gedrosselt ins Abwassersystem abgeleitet werden oder örtlich versickern können und ob bei Unwetter-Havarieren der Austrag ökotoxischen Stoffen ausgeschlossen werden kann.	– Bund Naturschutz in Bayern e. v. mit Schreiben vom 26.09.2022 (Az. StBT_FNP-Änd.Nr.35-&-BBP.5.21.Oberobsang-Brauerei)	16c BauGB). Es ist das grundsätzliche Ziel sowohl des Wasserhaushaltsgesetzes als auch der Stadt Bayreuth, Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten sowie Versiegelung zu minimieren. Grenzen setzen diesem Ziel grundsätzlich die konkrete Beschaffenheit der Böden und die örtlichen Verhältnisse (z. B. Versickerungsfähigkeit). Die Prüfung der konkreten Entwässerung erfolgt im Rahmen der nachgeschalteten Entwässerungsgenehmigung. Im vorliegenden Fall wurden bereits im Vorgriff auf den Planvollzug Versickerungsversuche durchgeführt, um von bodenmechanischer Seite Erkenntnisse zur Versickerungsfähigkeiten des Untergrundes im Plangebiet zu gewinnen. Die Ing.-Büro Dr. Ruppert und Felder GmbH kommt mit Gutachten vom 08.10.2021 zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Böden mit einem mittleren Durchlässigkeitskoeffizienten nach den Festlegungen des Arbeitsblatts DWA-A 138 für eine fachgerechte Versickerung knapp geeignet sind. Zu beachten ist aber, dass die vorgenommenen Aufschlüsse eine stichpunktartige Untersuchung darstellen, Schichtinhomogenitäten und wechselnde Untergrundverhältnisse auch kleinräumig nicht ausgeschlossen werden können und somit auch nicht zweifelsfrei von einer flächendeckenden (knappen) Versickerungsfähigkeit der Böden ausgegangen werden kann. Sowohl das Wasserwirtschaftsamt Hof als auch das Tiefbauamt und der Stadtbauhof der Stadt Bayreuth bestätigen, dass die Erschließung hinsichtlich der Abwasserentsorgung gesichert ist bzw. gesichert werden kann. Mit zu stellendem Entwässerungsantrag für das künftige Bauvorhaben muss ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorgelegt werden. Mit diesen Berechnungen wird sichergestellt, dass bei Starkregenereignissen anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück schadensfrei einstauen kann. Gegebenenfalls muss durch den Bau von Mulden oder der Absenkung eines Geländebereichs zu-

			sätzliches Einstauvolumen geschaffen werden. Ein oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser auf angrenzende Grundstücke ist nicht zulässig. Über eine mögliche Einleitung von Regenwasser in die Preuschwitzerin ist im Rahmen des Planvollzugs zu entscheiden. Im vorliegenden Fall verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in einem flankierenden städtebaulichen Vertrag über die o.g. Regelungen hinaus dazu, überschüssiges Niederschlagswasser – z.B. aus Starkregenereignissen – einer oberflächennahen Versickerung zuzuführen und/oder geregelt in die Vorflut „Preuschwitzerin“ einzuleiten. Die Einleitung in die Vorflut bestimmt sich nach den Maßgaben des Wasserwirtschaftsamtes Hof. Das auf eigenem Grund auf befestigten Flächen sowie Gründächern anfallende Niederschlagswasser ist vertraglich verpflichtend für Bewässerungszwecke der Außenanlagen zu sammeln und zu nutzen, um eine Trinkwassernutzung für Bewässerungszwecke auf ein Minimum zu reduzieren.
i)	Warum soll ein grünes Dach auf einer Höhe von mindestens 7 bis 10 Metern, auf das die Anwohner tatsächlich nicht wirklich herab-, sondern höchstens gegen eine 7 bis 10 Meter hohe Mauer blicken können und eine Streuobstwiese, die ja sowieso schon da ist, alle negativen Auswirkungen für die Anwohner wettmachen? Bzw. welche der konkreten und zahlreichen Anwohnerinteressen sind damit konkret abgewogen und ausgeglichen? Der eigentliche Industriebetrieb wird damit faktisch im Wesentlichen allenfalls optisch kaschiert. Alles andere ist aktuell nicht mehr als ein dünnes ökologisches Feigenblatt („Greenwashing“). Die bislang vorgesehenen Auflagen betreffend Ausgleichsflächen, Solaranlagen, Regenwassernutzung etc. sind im Wesentlichen bereits den allgemeinen öffentlichen Interessen (z.B. Klimaschutz) geschuldet und teilweise gesetzgeberisch vorgesehen. Sie sind in der heutigen Zeit also ohnehin schon Standard bzw. quasi ein "Muss". Sie sind damit von vornherein nicht geeignet, die spezifischen Anwohnerinteressen betreffend Schutz vor zusätzlichen Emissionen, Ein-	– Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung werden nicht aus Gründen des Nachbarschutzes festgesetzt, denn eine erdrückende Wirkung der nach dem Bebauungsplanentwurf künftig zulässigen Gewerbebauten ist nicht zu erwarten. Es handelt sich um Maßnahmen, die anders begründet sind (Orts- und Landschaftsbild, Grünordnung, Regenwassernutzung, Erhöhung Luftfeuchtigkeit etc.). Sofern mit „Streuobstwiese“ die interne Ausgleichsfläche A_3 gemeint sein sollte, ist klarzustellen, dass sich hier keine Streuobstwiese, sondern landwirtschaftliche Fläche befindet. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen (kein planerisches Handlungserfordernis).

	haltung eines angemessenen Abstands zu dem geplanten Industriebetrieb, Erhalt des ländlich dörflichen Charakters und damit verbunden auch der Wohn- und Lebensqualität auch nur ansatzweise aufzuwiegen. Insofern ist der Planentwurf auch keine besondere, innovative Leistung des Investors.		
j)	Mit dem Vorhandensein „anthropogen überformter Bauten“ (hier: Hochspannungsmasten) wird ein möglicher Industrieanlagen-Komplex in den Ausmaßen (ca. 70X60X28 / L/B/H) im GE 2b begründet. Dass diese Anlagen im Gegensatz zu „filigran-luftigen“ Hochspannungs-Masten überhaupt nicht durchsichtig sind und sowohl Sichtachsen, Ausblicke stören als auch keineswegs in die natürliche Landschaft eingepasst sind wird schlicht ignoriert. Eine Option Solaranlagen auf den Dächern des GE 2a lehnen wir ab, da es im südlich angrenzenden Wohngebiet bei entsprechender Sonneneinstrahlung zu unerwünschten Reflektionen kommen könnte. Das Rendering des geplanten Hochgebäudes (GE2a) zeigt einen Sudhausturm mit speziell verkleideter Fassade (mehrfach fiel der Begriff Knitterfolie), in der sich die Landschaft widerspiegeln und sich die Brauerei optisch gut in das Landschaftsbild einfügen solle. Architektonische Gestaltungsvorgaben (z.B. Verspiegelung), die einerseits den innovativen Charakter des Vorzeigeprojektes unterstreichen und gleichsam in die Landschaft passen sind nicht erfolgt. Davon abgesehen stellen wir die ernsthafte Frage warum ausgerechnet die Firma 28 Meter hohe Gebäude zur Herstellung von Bier benötigt, wenn andere Brauereien von Rang und Namen mit ihren Neubauten bereits geringere Höhenprofile aufzeigen (vgl. Neubau Carlsberg Brauerei Hamburg 2019, die im Übrigen in einem Industriegebiet Platz fand). Schließlich – und das ist besonders bemerkenswert – finden sich keine Gestaltungsvorgaben für die Einkapselung der Produktionsbetriebe in GE 1 und GE 2a. Die in den Renderings dargestellte „grüne Überspannung“ findet sich in Detaildarstellungen einiger Gutachten (Prognose Geruch, Artenschutz s.o.) nicht wieder. Hier werden	– Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Es handelt sich bei dem Plangebiet nicht um einen unberührten Landschaftsraum ohne Vorbelastungen. Das vorgesehene Konzept für die Höhen baulicher Anlagen bzw. der technischen Gebäudeausrüstung orientiert sich an den stadträumlichen Rahmenbedingungen und stellt das gerechte Abwägungsergebnis aller zu berücksichtigenden Belange dar (höhenmäßige Abstufung zum Landschaftsraum und zum angrenzen Dorf- und Mischgebiet, landschaftsangepasste Höhenkonzeption). Unzumutbare Störungen durch etwaige Blendwirkungen der im städtebaulichen Vertrag geregelten Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stehen insbesondere aufgrund des zu erhaltenden Gehölzbestandes im Bereich der Heugasse nicht zu erwarten. Erforderlichenfalls ist nachträglich ein Blendschutz zu installieren, der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar wäre. In Bebauungsplänen und im Besonderen in Angebotsbebauungsplänen ist wie hier auf das städtebaulich Erforderliche und Begründbare abzustellen. Darüber hinausgehende Aspekte, welche z. B. die Architektur und das Design möglicher baulicher Anlagen betreffen, sind nicht Teil des bauleitplanerischen Regelungsinhalts.

	einzelne Produktions- und Funktionsgebäude in die Landschaft geplant. Hinzu kommen unvermeidlich die einer Brauerei im Außenbereich zuzuordnenden besonderen Behältnisse wie Co2-Tanks, div. Druckbehälter etc.). Bei den bisher vorgelegten Renderings mit einer in die Landschaft integrierten und vollkommen grün überbauten, intensiven Wiese handelt es sich wohl um irreführende Darstellungen. Insgesamt ergäbe sich i. S. einer „Einbettung in die Landschaft“ nicht nur eine ästhetische Verschlechterung des Gesamtkonzepts, sondern auch eine erhöhte Bedrohung durch Betriebslärm, da die versprochene Abkapselung der Lärmquellen nicht wie beabsichtigt gegeben wäre.		
k)	Hinsichtlich Grünordnung, Ausgleichsflächen und Artenschutzmaßnahmen sind einige Maßnahmenpakete vorgesehen. a) Unter anderem ist der Baum- und Gehölzbestand an der B85 und in der Heugasse zu erhalten und zu pflegen. Im Grunde genommen ist dieser Punkt zur Erhaltung der Hecke und des Baumbestandes in der Heugasse einer der ganz wenigen Punkte, in dem allgemeine als auch spezifische Anwohnerinteressen Eingang in die Planungen gefunden haben, weil sie offensichtlich notwendig sind. b) Ist hier vertragsrechtlich geklärt, wem die Flächen gehören und wer für die Erhaltungsmaßnahmen aufkommt. Und wie ist die Pflege und Erhaltung bei Ausfall eines Vertragspartners abgesichert? Die gleiche Frage stellt sich für die vorgesehenen Ausgleichsflächen und die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen. c) Für die meisten Gewerbebauten sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen. Für Gebäude in den Zonen GE 1 & 2a hingegen nur Dachbegrünungen. An der dem Wohngebiet zugewandten Seite mit mehr als 7 Meter hohen Wänden ist keine Fassadenbegrünung vorgesehen. Eine tôrt? d) Es ist offensichtlich vorgesehen, die Bewässerung	– Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> a) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. b) Fragen des Eigentums und der Pflege des Gehölzbestandes an der Heugasse sind bauleitplanerisch nicht relevant. Die Herstellung der Ausgleichsflächen und die Durchführung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen obliegt dem Eingriffsverursacher (Sicherung durch Bebauungsplanfestsetzung und städtebaulichen Vertrag). c) Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung werden nicht aus Gründen des Nachbarschutzes festgesetzt. Eine erdrückende Wirkung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Gewerbebauten ist nicht zu erwarten. Auch wenn es hierauf nicht ankommt: Der vorhandene und per Festsetzung geschützte Gehölzbestand zwischen dem Gewerbe- und dem Wohngebiet sorgt in einem gewissen Umfang für eine optische Abschirmung. d) Fragen der Entwässerung sowie der Niederschlagswassersammlung und –nutzung bleiben den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren

	der Grünanlagen und begrünten Dächer mit Oberflächenwasser vorzunehmen. Ist es angesichts extremer Trockenperioden technisch überhaupt möglich ausreichend Wasser vorzuhalten, um für ca. 20-25.000 m² Grünfläche für Trockenperioden wie den Juni/Juli 2022 vorzuhalten? Welche Dimensionen müssen die Rückhaltevorrichtungen haben?		bzw. der konkreten Vorhabenplanung vorbehalten.
l)	Wir begrüßen die Festlegungen bezgl. Dach- und Fassadenbegrünungen. Der Begrünungsplan auf dem ganzen GE-Gelände inkl. der Ausgleichsflächen sollte nicht nur durch Einzelbäume erfolgen, sondern durch Blühstreifen, Grünrabatte/-inseln, Hecken, Großtröge, der Maintallage angepasste CEF-Ersatzhabitate, Freiwasserbereiche, Teiche oder Feuchtflächen in Verbindung mit Regenrückhalteräumen ergänzt werden.	– Bund Naturschutz in Bayern e. v. mit Schreiben vom 26.09.2022 (Az. StBT_FNP-Änd.Nr.35-&-BBP.5.21.Oberobsang-Brauerei)	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: Die Zustimmung zur Gebäudebegrünung wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen zum Erreichen der Entwicklungsziele auf den einzelnen Ausgleichsflächen sind konkret dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Die Anregungen für die Gestaltung der infolge der festgesetzten GRZ nicht bebaubaren Flächen im Gewerbegebiet werden zur Kenntnis genommen. Ein städtebauliches Erfordernis, hier weitere Inhalts- und Schrankenbestimmungen für die Ausnutzung des Grundeigentums vorzusehen, ist nicht gegeben.
m)	Nach der Stellungnahme des Herrn Prof. Thomas (Universität Bayreuth) hätten die geplanten Gebäude zwar keinen Einfluss auf das Klima der Innenstadt und der meisten Stadtteile. Dabei wären aber Details zu den Ausmaßen der Gebäude nach baurechtlichen Gesichtspunkten eigentlich – angeblich mangels vorliegender Details - noch gar nicht bestimmbar. Immerhin wird erwähnt, dass eine nicht näher bezeichnete Abschwächung des lokalen katabatischen Kaltluftstromes bewirkt werden könnte. Eine genaue Untersuchung (insbesondere die der Einwirkung der massiven Gas-Emissionen einer Brauerei) ist bisher aber ausgeblieben und auch nicht näher bezeichnet für welchen Zeitraum diese Aussagen zutreffend sind. Für die nächsten 3 Jahre oder für die nächsten 30? Dies erscheint insofern relevant, da die geplanten Gebäude Jahrhundertbauten sein dürften. Unbestritten dürfte die noch bestehende Grünfläche – Übergang in die Landschaft – eine gewisse Kühlungsfunktion für das Mikroklima am Roten Hügel und speziell für das angren-	– Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: Das Vertrauen in die Expertise des renommierten Herrn Prof. Thomas und die Belastbarkeit seiner neutralen Begutachtung werden durch unbelegte Behauptungen nicht erschüttert. Gleiches gilt für die Kompetenz des interdisziplinär besetzten Klimabeirates.

	zende Wohngebiet haben. Hier bleibt die Frage, ob durch eine extensive Dachbegrünung der gleiche Effekt entsteht wie durch eine intensive Dachbegrünung. Es ist davon auszugehen, dass nur eine intensive, dauerhaft gepflegte und unterhaltene Dachbegrünung einen ähnlichen Effekt haben könnte. Grundsätzlich bezweifeln wir, dass eine Stellungnahme eines durch den Oberbürgermeister (selbst glühende Verfechter des Vorhabens) einberufenen Beirats die Expertise eines unabhängigen Gutachtens ersetzen kann.		
n)	Auch den Belangen des Klimaschutzes wird nicht ausreichend Rechnung getragen. Mit diesen Belangen hat sich die Stadt Bayreuth bis dato nicht ausreichend auseinandergesetzt. Wir verweisen hierzu auch auf § 1a Abs. 5 BauGB, wonach den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung und dem Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden muss. Dieser Grundsatz ist bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Wir verweisen auch auf § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Die Initiative Stadtgrün-Oberobsang ergänzt: Die geplante neue Brauerei wird als klimaneutraler Vorzeigebetrieb akklamiert. Wie ist dies aber genau zu verstehen? Zum einen gelten Brauereien nach der Chemie-Industrie als Branche mit dem zweithöchsten Energieverbrauch. Es wird ständig erhitzt und gekühlt. Wird die offensichtlich aus fossilen Quellen stammende Energieversorgung lediglich über den Kauf von Co2 Zertifikaten neutralisiert? Oder wird tatsächlich ein veritabler Teil der benötigten Energie aus unternehmenseigenen alternativen Energiequellen gespeist? Wie hoch genau wird dieser Anteil unternehmenseigener regenerativer Energie am Gesamtbedarf der Brauerei sein? Zudem verursachen eine umfangreiche Logistik zum Im- und Export der Waren sowie das großdimensionierte Gesamtbauwerk erhebliche Emissionen klimaschädlicher und gesundheitsrelevanter Stoffe. Sind all diese Effekte bereits	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Zur stadtklimatischen Bewertung des Plangebietes und der Bestätigung der Aussagen aus der Stadtklimaanalyse 2000 liegen die folgenden Fachstellungnahmen vor: <u>Stadt Bayreuth: Beirat für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung (Klimabeirat), Sitzung am 03.08.2021 (Az. /) (Protokollauszug zu TOP 5)</u> Empfehlung des Beirates: Bei der Planung und Umsetzung sollen von Anfang an alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, den baulichen Eingriff durch ökologische Maßnahmen zu verringern, die Wirkung auf umweltrelevante Schutzgüter abzuschwächen oder aber auszugleichen. Dies soll u.a. durch Festsetzungen im B-Plan erfolgen. <u>Universität Bayreuth – Mikrometeorologie, Prof. Dr. Christoph Thomas, mit Schreiben vom 07.12.2021 (Az. /)</u> Meine Einschätzung erfolgt auf Grundlage der Materialien ‚Anlage_3_TOP_5.pdf' der Einladung zur Sitzung des Beirats für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung am 03.08.2021, unseren wissenschaftlichen Erkenntnissen aus den lokalklimatischen Messungen und strömungsauflösenden Modellierungen des Projekts ‚MiSKOR' (Minderung Städtischer Klima- und Ozonrisiken), sowie der Stadtklimauntersuchung der Stadt Bayreuth durch das Büro für Umweltmeteorologie, Dipl. Met. Bangert vom Dezember 2000. Einschätzung:

	in die Klimaneutralitäts-Kalkulation der Brauerei mit eingeflossen und sind Sie auch im Hinblick auf das Bayreuther Stadtklimaprogramm hinreichend gewürdigt worden? Wo können entsprechende Berechnungen bzw. Gutachten eingesehen werden? Mit der geplanten Betriebserweiterung werden auch zusätzliche Transportkapazitäten notwendig. Die Transporte finden entlang der B 85 vorwiegend durch das Bayreuther Stadtgebiet entlang der B 85, zum Teil durch bewohnte Gebiete, aber auch durch die bereits belasteten Ortskerne von Heinersreuth und Altenplos statt. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrs- und damit die Schadstoffbelastung signifikant steigt und die Klimabilanz in der Stadt durch diese Transporte zusätzlich belastet wird. Unsere Berechnungen haben ergeben, dass je nach Ausbaustufe die Stadt zusätzlich mit hunderttausenden Tonnen Co2 belastet wird. Eine entsprechende Aussage dazu im Rahmen des Verkehrsgutachtens (von wann?) dazu wurde u.W. nicht erstellt. Im Sinne der Klimaschutzbemühungen der Stadt müssen solche Belastungen aber zwingend bewertet werden.		Die beabsichtigte Änderung des FNP um Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Nordwesten und Südwesten ist aus Sicht des Stadtklimas grundsätzlich als unproblematisch einzustufen. Im derzeitigen Istzustand ergibt sich zwar aufgrund der agrarischen Nutzung mit geringer Vegetationshöhe und des teils erheblichen Gefälles des Geländes nach Nordnordost ein Potenzial für Kaltluftbildung als auch deren Leitung, die entstehende Kaltluft wird jedoch geländefolgend die Bundesstraße B85 überströmen und weiter hangabwärts in das Gewerbegebiet „Am Bauhof/ Drossenfelder Straße“ einfließen. Unsere strömungsauflösenden stadtklimatischen Modellierungen zeigen eine um ca. 1 Grad Celsius geringere gefühlte Temperatur im Vergleich zum flächigen Umlandmittel. Das Gewerbegebiet „Am Bauhof/ Drossenfelder Straße“ wird neben Verwirbelung zu einer deutlichen Erwärmung des Kaltluftstroms führen, der entweder in die Rot-Mainaue einfließt oder zum Erliegen kommt. Die Rot-Mainaue im Norden Bayreuths befindet sich im Wasser- und Luftabstromgebiet der Stadt Bayreuth. Die mögliche Veränderung der Luftströmung in diesem Stadtgebiet durch das beabsichtigte B-Planverfahren könnte somit höchstens zu einer Abschwächung des lokalen katabatischen Kaltluftstroms im Stadt Herzoghöhe führen, aber keine größere stadtklimatische Wirkung entfalten. Das Kaltluftbildungspotenzial der Rot-Mainaue selbst ist durch das Vorhandensein von Freiflächen und Wasserflächen erheblich, die sowohl tagsüber als auch nachts zu einer deutlichen Abkühlung der bodennahen Luft und Oberflächen führen. Durch das genannte Bebauungsplanverfahren wird dieser Mechanismus nicht beeinträchtigt. Da die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets hangabwärts vom eigentlichen Dorfkern Oberobsang und der Wasserfläche Preuschwitzerin geschehen soll, wird es keine Rückkopplung auf die thermische Belastung bzw. Wirkung dieser Gebiete geben. Meine Einschätzung deckt sich mit der Bewertung der Fläche als Freilandklimatop ohne Bezug zu thermischen Lastflächen in der Klimafunk-

			tionskarte vom Jahr 2000. Stadt Bayreuth: Beirat für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung (Klimabeirat), Sitzung am 25.01.2022 (Az. /) (Protokollauszug zu TOP 4) Empfehlung des Beirates: Der Beirat begrüßt es, wenn in die Planung der Brauerei klimarelevante Aspekte Eingang finden; hierzu gehören u.a. die geplanten begrünten Flachdächer, die aktiv zu bewässern wären, Zisternen und Wasserspeicher, die in die Planung zu implementieren wären sowie die Umsetzung eines entsprechenden ökologischen Energiekonzepts. Insofern und vor dem Hintergrund der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten bzw. sich aus den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren ergebenden Maßnahmen sind die Auswirkungen auf die angesprochenen Schutzgüter insgesamt geringer Erheblichkeit.
o)	Laut der derzeitigen Bundesregierung und anhand derzeitiger, geopolitscher Lage hinsichtlich Besorgung fossiler Energieträger wird es voraussichtlich 2023 im Baurecht zu einer Pflicht für Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen kommen. Daher begrüßen wir die über einen flankierenden städtebaulichen Vertrag getroffene Entscheidung für die Nutzung der Sonnenenergie. Eine Wärmeversorgung bzw. Prozesswärme-Versorgung basierend auf fossilen oder rezenten CO2-freisetzenden Brennstoffen wird in naher Zukunft gesetzlich erheblich eingeschränkt oder verboten. Der Betrieb solcher Anlagen wäre nach aktuellem Maßstab fahrlässig und eine ökonomische und ökologische Selbstzerstörung. Daher wäre eine Festsetzung (oder Vereinbarung) bei der Fern-Beschaffung oder Lokalerzeugung der betrieblich benötigten Prozesswärme bezgl. einer CO2-neutralen oder dekarbonisierenden Energieversorgung soweit wie technisch möglich mehr als sinnvoll.	– Bund Naturschutz in Bayern e. v. mit Schreiben vom 26.09.2022 (Az. StBT_FNP-Änd.Nr.35-&-BBP.5.21.Oberobsang-Brauerei)	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: Die Zustimmung zur Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird zur Kenntnis genommen. Die Pflicht hierzu stammt nicht aus dem künftigen Bebauungsplan, sondern aus einem flankierenden städtebaulichen Vertrag. Der Hinweis zur Energieversorgung betrifft nicht die Bauleitplanung, sondern die konkrete Vorhabenplanung.

p)	Für den Fall des Verlustes von Heckenanlagen, Baumreihen und Biotopen (insbesondere Heugasse), die als Abstands- und Sichtschutz zum Wohngebiet bestehen, ist die Frage zu klären, wer in welchem Umfang für die Wiederherstellung des Urzustandes verantwortlich ist. Und ob dies in den städtebaulichen Verträgen bereits verankert ist.	– Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: Die Gehölzstrukturen an der Heugasse sind als zu erhalten festgesetzt und die Abstände verbindlich so geregelt, dass der Gehölzbestand nicht gefährdet ist. Fragen nach der Wiederherstellung im Falle des Verlustes stellen sich aus bauleitplanerischer Sicht insofern nicht.
q)	Wir begrüßen, dass die Einfriedungen für Kleintiere durchlässig bleiben und bei der Pflanzenwahl nur auf einheimische Arten zurückgegriffen wird.	– Bund Naturschutz in Bayern e. v. mit Schreiben vom 26.09.2022 (Az. StBT_FNP-Änd.Nr.35-&-BBP.5.21.Oberobsang-Brauerei)	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
r)	Die Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft fehlen bislang. Die Beachtung der Vorgaben für die Behandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bleibt daher einer späteren Stellungnahme vorbehalten.	– Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24 – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung mit Schreiben vom 29.09.2022 (Az. 24-8314.3-14-17)	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: Die Ausgleichsbilanzierung mitsamt der Festsetzung der internen Ausgleichsflächen A_{1-3} und dem Hinweis auf eine zusätzliche externe Ausgleichsfläche A_4 (Ökokonto der Stadt Bayreuth) war im Bebauungsplanentwurf zur gegenständlichen Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bereits enthalten.

s)	Im Geltungsbereich der Planänderungen 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. BayBodSch-VwV) empfehlen wir ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Umweltsamtes der Stadt Bayreuth. Sollte dennoch bei Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, ist ein Fachbüro einzuschalten und es sind die zuständigen Behörden zu informieren	– Wasserwirtschaftsamt Hof mit Schreiben vom 16.08.2022 (Az. 1-4622-BT-9127/2022) und 10.09.2021 (Az. 1-4622-BT-9426/2021)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Das Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Bayreuth wurde entsprechend beteiligt. Nach eigenen Erkenntnissen dürften mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Bodenverunreinigungen vorgefunden werden. Sollte wider Erwarten dennoch organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, sei den Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes zu folgen und ein Fachbüro einzuschalten. Die zuständigen Behörden (Wasserwirtschaftsamt und Amt für Umwelt- und Klimaschutz) seien zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits vor der gegenständlichen Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Hiermit kommt die Bauleitplanung zielgerichtet ihrer Hinweispflicht für die nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie letztlich für den Planvollzug nach.
7	Ver- und Entsorgung		
a)	<u>Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz</u> Das geplante Gewerbegebiet kann an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Stadt Bayreuth angeschlossen werden. Zur Frage, ob die für den Brauereistandort benötigten Wassermengen aus den bestehenden Leitungen bereitgestellt werden können, wären ggf. die Stadtwerke Bayreuth zu beteiligen. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunkti-	– Wasserwirtschaftsamt Hof mit Schreiben vom 16.08.2022 (Az. 1-4622-BT-9127/2022) und 10.09.2021 (Az. 1-4622-BT-9426/2021)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die Stellungnahme von 2021, auf die hier verwiesen wird, wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung vorabgewogen und die vorgetragenen Belange berücksichtigt (GRZ-Reduzierung, Festsetzung von Ausgleichsflächen, intensive/extensive Dach- und Fassadenbegrünung). Die im Verfahren beteiligten Stadtwerke Bayreuth bestätigen, dass durch Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze die Erschließung des ausgewiesenen Gewerbegebietes u.a. mit Trinkwasser erfolgen kann. Es liegt ein entsprechendes Bodengutachten zur Dokumentation der geforderten Untersuchungen vor. Mit den o.g. Festsetzungen werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden, verringert und ausgeglichen. Insgesamt wird aber in dieser stadträumlichen Lage in der Abwägung dem Schutz des Orts-

	onsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich. <u>Gewässerschutz und Abwasserentsorgung</u> Der Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth muss aufgrund des Gewässerschutzes stets Beachtung finden. Aus der Begründung des Bebauungsplans sind Maßnahmen bzgl. der Wasserwirtschaft aufgeführt. Mit diesen besteht aus fachlicher Sicht Einverständnis. Die Erschließung ist demnach gesichert. <u>Oberflächengewässer</u> Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist auch etwaiges wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem Hangein-		und Landschaftsbildes ein höheres Gewicht beigemessen als dem Schutz des Bodens. So wird mit den Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung das Ziel verfolgt, dass die baulichen Anlagen v.a. im GE_1 und GE_{2a} größtenteils unter der begrünten Geländeoberfläche unterzubringen sind. Dies geht zulasten des Bodens, da hiermit tiefer in den Boden eingegriffen wird. Die weiteren Hinweise zur Zwischenlagerung, Baubegleitung, zur Massenbilanz, zur Berücksichtigung etwaigen wild abfließenden Oberflächenwassers in der Entwässerungsgenehmigung und zur Wiederverwendung des Aushubmaterials betreffen die Genehmigungsplanung und die Bauausführung. Sie werden daher an die Genehmigungsbehörde (Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Bayreuth) weitergegeben. Die Wiederverwendung des Bodenmaterials als Prämisse ist im Übrigen auch Teil des Entwicklungsziels der Ausgleichsfläche A_1. Demnach ist der von der Ackerfläche abzuschiebende Oberboden für die Anlage erforderlicher Böschungen zu verwenden.

	zugsgebiet (Richtung Roter Hügel) zu beachten.		
b)	Eine ausreichende Trinkwasserversorgung der neuen Brauerei ist ggf. auf Dauer nicht gewährleistet. Die Initiative Stadtgrün-Oberobsang ergänzt: Die Stadt Bayreuth verfügt nicht über eine autarke Wasserversorgung und ist auf Trinkwasserlieferungen aus externen Netzen angewiesen. Auch deshalb bietet Bayreuth seinen Bürgern bereits heute Trinkwasser zu höchsten Verbrauchskosten in Oberfranken an. Hinsichtlich unserer bereits veröffentlichter Bedenken zur Trinkwasserversorgung hat die Stadt auf die Wasserbilanz der Regierung von Oberfranken aus dem Jahre 2015 hingewiesen. Der Hinweis auf diese Bilanz beruhigt – im Sinne des öffentlichen Interesses – nicht, da die seinerzeitigen Annahmen für die aufgestellten Prognosen zwischenzeitlich durch die Realität überholt worden sind. Dass zunächst eine Überprüfung der Trinkwasserversorgungskonzepte für die nächsten 30 Jahre dringend notwendig ist, macht die aktuelle Lage deutlich. Ein weitreichendes, für die Öffentlichkeit nachvollziehbares Trinkwasserversorgungskonzept liegt jedoch nicht vor. Unbedachte Wachstumspolitik im Bevölkerungsbereich aber auch in der Wirtschaft können also schwer kalkulierbare Folgen für die Stadt Bayreuth haben. Mit Verteilungskämpfen ist zu rechnen, solange eine übergreifende Trinkwasserversorgung für alle bayerischen Regionen nicht zu Ende gedacht, konzipiert und schließlich umgesetzt ist. Die Brauerei ist bereits heute einer der größten Trinkwasserverbraucher in der Stadt. Die zusätzlich geplanten Produktionsmengen führen zu einem erheblichen zusätzlichen Trink-Wasserbedarf. Der Wasserbedarf der Brauerei stellt ein Klumpenrisiko für die städtische Wasserversorgung dar. In jedem Fall werden weitere Zukäufe von Trinkwasser aus externen Netzen allein für den zusätzlichen Trinkwasserverbrauch der geplanten Brauerei erforderlich. Damit wird die Brauerei-Erweiterung maßgeblich für eine weitere Erhöhung der Verbrauchspreise für Trinkwasser stehen. Die Region ist heute bereits überversorgt. Die Zusatzkapazitä-	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238) – Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen) – Bund Naturschutz in Bayern e. v. mit Schreiben vom 26.09.2022 (Az. StBT_FNP-Änd.Nr.35-&-BBP.5.21.Obero	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Der maßgebliche Wasserversorger, Stadtwerke Bayreuth Energie und Wasser GmbH, nimmt zu den die Trinkwasserversorgung betreffenden Bedenken mit Schreiben vom 20.10.2022 wie folgt Stellung: „Die Wasserressourcen der Stadt Bayreuth sind in jeder Hinsicht mehr als ausreichend, um den angefragten Bedarf der Brauerei decken zu können. Dass für die Wasserversorgung neben eigenen Brunnen und Quellen auch auf Fernwasser (Trinkwasserlieferungen aus externen Netzen) zurückgegriffen wird ist ein normaler betrieblicher Vorgang und deutet nichts darauf hin, dass es zu Engpässen in der Wasserversorgung kommt. Im Gegenteil ist die Wasserversorgung in Bayreuth für größere Mengen ausgelegt. Wassersparеffekte und industrielle Absiedlung haben in den vergangenen zwei Jahrzehnten zu deutlich verminderten Mengen geführt. So wurden um die Jahrtausendwende noch über 20 % mehr Wasser versorgt. Die angefragte Menge der Brauerei bringt dagegen nur einen Zuwachs im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Von einem „erheblich zusätzlichen Trinkwasserbedarf“ kann also nicht gesprochen werden. Dieser Mengenzuwachs sorgt aber für eine etwas bessere Netzauslastung, somit löst dieser keine höheren Verbrauchspreise aus, vielmehr hilft uns eine verbesserte Auslastung unsere Preise länger stabil halten zu können. Auch die Aussage es gäbe keine „Trinkwasserversorgungskonzepte für die nächsten 30 Jahre“ müssen wir zurückweisen. Wir haben in den letzten 15 Jahren neben den kontinuierlichen Investitionen in unser Versorgungsnetz zwei Wasserwerke und sieben Brunnen erneuert. Die Grundwasserförderung erfolgt aus Gebieten in denen die Grundwasserstände in den letzten Jahrzehnten steigend oder konstant sind. Darüber hinaus gibt es Konzepte für die Erschließung weiterer Wassergewinnungsgebiete und

	ten dienen zu allergrößten Teilen dem Ausbau des Exportgeschäftes einer einzelnen Kapitalgesellschaft. Zur Produktion eines Liter Bieres werden ca. 3,5-4 Liter Trinkwasser vor Ort benötigt. Mit dem Export des Bieres verschwinden also auch nennenswerte Mengen Trinkwasser aus der bereits trockenen Region. Welche vertraglichen Vereinbarungen sind zwischen der Brauerei und der Stadt vorgesehen, sollten die Wassermengen eines Tages kontingentiert werden müssen? Insbesondere die Frage nach einer Abschaltkaskade im Trinkwassernotfall ist u.W. nicht geklärt. Warum wird die Firma nicht mit dem Bebauungsplan verpflichtet, eigene Wasserreserven, welche sich unter der Betriebsstätte in der Hindenburgstraße befinden zu erschließen? Wie wird die Firma zukünftig an den Kosten der Entwicklung der Trinkwasserinfrastruktur beteiligt? Wann werden geheime Absprachen öffentlich gemacht?	bsang-Brauerei)	für Kooperationen mit anderen Wasserversorgern. Die Wasserversorgung Bayreuths ist also für die nächsten Jahrzehnte gut aufgestellt.“ Die ausreichende Trinkwasserversorgung ist nach alledem für alle Planungsszenarien – insb. auch im Planungsszenario einer aktuell geplanten Brauerei – gewährleistet.
c)	Durch Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze von Trinkwasser, elektrischer Energie und Erdgas kann die Erschließung des ausgewiesenen Gewerbegebietes erfolgen. Der Löschwassergrundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W405 ist gewährleistet. Elektrische Energie kann nach der Erweiterung des vorhandenen Mittelspannungsnetzes (20-KV) erfolgen. Hierzu ist jedoch eine neue begehbare Transformatorenstation im Bereich des geplanten Gewerbegebietes mit einem Flächenbedarf von ca. 6 m x 5 m erforderlich. Die Versorgung mit Erdgas kann mit einer Neuverlegung von der Drossenfelder Str. aus erfolgen. Voraussetzung für die Versorgung mit Erdgas ist jedoch eine entsprechende Nachfrage sowie deren Wirtschaftlichkeit. Neue Versorgungsanlagen werden von uns vorrangig in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Falls sie nicht in öffentlichen Flächen gestellt oder verlegt werden, so sind diese grundbuchmäßig zu unseren Gunsten zu sichern. Die Versorgungsanlagen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt oder überbaut werden.	– Stadtwerke Bayreuth Energie und Wasser GmbH mit Schreiben vom 29.09.2022 und 16.09.2021 (Az. NM/N/NV)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die Erweiterungsmöglichkeiten zur Sicherung der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung werden zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis, die geforderte Transformatorenstation flächenscharf festzusetzen, besteht nicht. Eine derartige Transformatorenstation mit entsprechendem Flächenbedarf ist bei der Objekt- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

d)	Müllbehälterstandplätze sind grundsätzlich nach der Anlage zur Abfallwirtschaftssatzung (siehe Anhang) anzulegen. Insbesondere ist hierbei auf den maximalen Transportweg der Abfallbehälter von 15 Metern zu achten. Zudem sind Bereitstellungsflächen für Gelbe Säcke und Altpapiertonnen an den Grundstücksgrenzen bzw. Zufahrten vorzusehen. Sofern Grundstücke zur Abfallentsorgung mit den Müllfahrzeugen befahren werden, müssen Wendemöglichkeiten vorhanden sein, die für 3-achs Müllfahrzeuge ausreichend groß dimensioniert sind, da Rückwartsfahrten nach den gängigen Arbeitsschutzvorschriften nicht zulässig sind.	– Stadt Bayreuth: Stadtbauhof mit Schreiben vom 08.09.2022 (Az. BF)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die Hinweise zur Abfallbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes stehen der Einhaltung der Anforderungen nicht entgegen.
e)	Die neue Brauerei sollte im Trennsystem entwässern, d.h. das Regenwasser verbleibt (unter Beachtung wasserwirtschaftlicher Belange: Wasserrechtsantrag an UA notwendig) auf dem Gelände oder versickert, der Überlauf kann in das Gewässer „Preuschwitzerin“ eingeleitet werden. Auf dem Gelände befindet sich eine Kanal DN 300. Dieser darf nicht überbaut werden und die Schächte müssen zugänglich bleiben (siehe Lageplan). Wenn dies nicht möglich ist, muss der Kanal verlegt werden. Die Einleitung des Produktionsabwassers soll in diesem Kanal DN 300 erfolgen, da das Abwasser dieses Kanals direkt ins Klärwerk gelangt (ohne Mischwasserentlastung). Ob der Kanal hydraulisch ausreicht, muss mit dem Tiefbauamt geklärt werden. Das Abwasser muss tagsüber (Menge einer Tagesproduktion) gespeichert und in den Nachtstunden von 20.00 bis 08.00 Uhr eingeleitet werden. <u>Nachtrag:</u> 1. Die neue Brauerei müsste im Trennsystem entwässern, d.h. das Regenwasser sollte (unter Beachtung wasserwirtschaftlicher Belange: Wasserrechtsantrag an UA notwendig) auf dem Gelände verbleiben oder versickern und der Überlauf in das Gewässer „Preuschwitzerin“ eingeleitet werden. 2. Auf dem Gelände befindet sich eine Kanal DN 300. Dieser soll nicht überbaut werden und die Schächte	– Stadt Bayreuth: Stadtbauhof mit Schreiben vom 08.09.2022 und 12.09.2022 (Az. BF) – Stadt Bayreuth: Tiefbauamt mit Schreiben vom 26.09.2022 (Az. /)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die Ausführungen der Fachdienststellen stellen bereits auf eines der nach den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans möglichen Vorhaben, nämlich eine Brauerei, konkret ab. Die Festlegung sowohl des Vorhabens als auch das konkreten Entwässerungskonzeptes bleibt aber den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren vorbehalten. Bereits jetzt ist aber festzustellen, dass die aufgezeigte Entwässerungslösung als abgestuftes Vorgehen den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Abs. 2 WHG entspricht: 1. Prüfung der Versickerung 2. Entwässerung im Trennsystem, Einleitung in ein Gewässer, gedrosselte Einleitung in das öffentliche Kanalnetz, Rückhaltung (starke Drosselung) auf dem Baugrundstück Dass der das Plangebiet querende Kanal DN 300 nicht überbaut oder bei Bedarf zu verlegen ist, ist in der nachgeschalteten Objekt- und Genehmigungsphase zu berücksichtigen. Mit der nachrichtlichen Übernahme des Kanals und seines Verlaufs kommt aber die Bauleitplanung zielgerichtet seiner Hinweispflicht für die nachgeschalteten Genehmigungsverfahren nach. Einer darüberhinausgehenden Sicherung durch bauleitplanerische

	sollten zugänglich bleiben (dies wurde anscheinend mit neuen Planung bereits berücksichtigt). Wenn dies nicht möglich wäre, sollte der Kanal verlegt werden. 3. Die Einleitung des Produktionsabwassers sollte in diesem Kanal DN 300 erfolgen, da das Abwasser dieses Kanals direkt ins Klärwerk gelangt (ohne Mischwasserentlastung). Ob der Kanal hydraulisch ausreicht, müsste mit dem Tiefbauamt geklärt werden (wurde seitens T anscheinend bereits geklärt). 4. Das Abwasser soll tagsüber (07.00 bis 22.00 Uhr) gedrosselt mit maximal 5 l/s eingeleitet werden. Der Rest ist in einem Speicher zurück zu halten und kann in den Nachtstunden von 20.00 bis 07.00 Uhr eingeleitet werden. Für die Belastung des Klärwerks sind die 5 l/s bei Einhaltung der Grenzwerte (wie bei der jetzigen Einleitung der Brauerei) in Ordnung. Mit dem geplanten Speicher 190 m^3 (Baustufe I) und 390 m^3 (Baustufe II) könnte dann der Rest zurückgehalten und nachts (22.00 bis 07.00 Uhr) eingeleitet werden. Um eventuell noch ein paar Reserven zu haben, würde ich anregen, den Speicher auf 250 m^3 (Baustufe I) und 500 m^3 (Baustufe II) zu erhöhen. Hinsichtlich der Ableitung von Abwasser sowie freizuhaltender Abstände zur Kanalachse wird auf die Stellungnahme T vom 17.09.2021 verwiesen: Abwasser (häuslich, gewerblich oder industriell) kann in den querenden, öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 300 eingeleitet werden. Für die Prüfung einer ausreichenden Hydraulik des bestehenden Abwasserkanals sind die geplanten Einleitmengen aus dem Gewerbegebiet im Vorfeld mit dem Tiefbauamt - Abteilung Stadtentwässerung abzustimmen. Der vorhandene Schmutzwasserkanal DN 300 als Abwasserschiene darf nicht durch Bauwerke überbaut werden. Von der Kanalachse ist beidseits ein Abstand von 5,0 m freizuhalten.		Festsetzungen bedarf es dagegen nicht, da eine mögliche Verlegung bereits zwischen dem Tiefbauamt und der Grundstückseigentümerin vorabgestimmt wurde.

f)	Im Geltungsbereich befindet sich die 110-kV-Freileitung Pegnitz - Bayreuth, Ltg. Nr. E7, Mast Nr. 151 – 152-RP-1 unseres Unternehmens. Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 25,00 m, beiderseits der Leitungsachse. Für die Richtigkeit der in dem Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände. <u>Auflagen und Hinweise</u> Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist. Gemäß den Normen DIN EN 50341 sowie DIN VDE 0105-100 sind folgende Abstände zu 110-kV-Freileitungen einzuhalten: → Verkehrsflächen: 7,00 m → Gelände: 6,00 m → Bauwerke: 5,00 m → feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende → Dächer 11,00 m → Sportflächen u. Spielplätze: 8,00 m → Zäune usw.: 3,00 m → Bepflanzung 2,50 m. Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Die Bauakte der Ausführungsplanung ist uns zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen (Bayerischer Bauordnung (BayBO). In den endgültigen Bauplänen ist uns die ± 0,00 Bezugshöhe in Meter über Normal Null anzugeben. <u>Vorbeugender Brandschutz</u>	– Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 26.08.2022 (Az. TFKP Ha 5391)	Es werden Festsetzungen zur Bebaubarkeit des GE_3 aufgenommen: → OK ≤ 5,0 m (keine Gebäudeausrüstung oberhalb dieser OK) → BMZ 6,0 → FD, SD, PD; DN ≤ 15° Die Gebietsabgrenzung des GE_1 wird geringfügig in das GE_3 ausgekragt. <u>Begründung:</u> Im bisherigen Bebauungsplanentwurf wurde die Bebaubarkeit im GE_3 bisher nicht abschließend festgelegt, sondern auf die genannten DIN-Vorschriften verwiesen. Schon aus Gründen der Normenklarheit war es erforderlich, die Bebaubarkeit konkret mit dem Netzbetreiber abzustimmen und abschließende Regelungen aufzunehmen. Es handelt sich hierbei um eine konkretisierende Änderung, die aber den materiellen Gehalt der Bauleitplanung unberührt lässt (vgl. BVerwG, B. v. 03.01.2020 – 4 BN 25.19; U. v. 08.03.2017 – 4 CN 1.16; BayVGH, B. v. 27.09.2021 – 1 NE 21.1820; VGH BaWü, B. v. 24.10.1996 – 8 S 3336/95; siehe auch Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, § 4a Rdnr. 5). § 4a Abs. 3 BauGB sieht jedoch bis auf wenige Ausnahmefälle, die allesamt hier nicht vorliegen, grundsätzlich eine erneute Beteiligung vor, wenn der Bauleitplanentwurf nach der Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB verändert wird. Die Pflicht zur erneuten Beteiligung ist mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung eng auszulegen, d.h. geänderte zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen führen grundsätzlich zu einer erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Darüber hinaus ist die 110-kV-Freileitung nebst Leitungsschutzzone unter Angabe der maßgeblichen DIN-Vorschriften weiterhin im Bebauungsplanentwurf als nachrichtliche Übernahme enthalten.

	Die abschließende gutachtliche Stellungnahme hierfür obliegt der örtlich, zuständigen Fachstelle. Niveauveränderungen Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, BAGE-DNLL, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen. Dachdeckung Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden. Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten und Laternen Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden und mit uns abgestimmt werden. Bepflanzung Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit uns abzustimmen. Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden. Zäune Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden. Unfallverhütung Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das		

	Sicherheitsmerkblatt enthält entsprechende Hinweise, die dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die von den Bauberufsgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen“ und auf die Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten (DGUV-V3) der Berufsgenossenschaften. Baumaschineneinsatz Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt. Mast Nr. 152 Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, ist ein Arbeitsbereich von 10 Metern, gemessen ab Fundamentaußenkante, sowie der Bereich unter den Traversen grundsätzlich freizuhalten. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW (Mindestbreite 5 m) zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Schattenwurf Der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile sind vom Betreiber möglicher Photovoltaik- Anlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen. Eisabwurf Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass bei ungünsti-		

	gen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.		
g)	Die Stellungnahme vom 06.09.2021 (s.u.) gilt unverändert weiter. Ergänzend zu unserer Stellungnahme möchten wir anmerken, dass es aufgrund der Prüfung der Voraussetzungen zur Errichtung von Telekommunikationslinien im Gewerbegebiet dringend erforderlich ist, dass sich der Erschließungsträger oder die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt. <u>Stellungnahme vom 06.09.2021:</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.	– Deutsche Telekom Technik GmbH: SÜD PTI 14 mit Schreiben vom 27.09.2022 (Az. /)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die Ausführungen, die nicht die Bauleitplanung, sondern den Planvollzug betreffen, werden zur Kenntnis genommen.

h)	Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de	– Ericsson Services GmbH mit Schreiben vom 24.08.2022 (Az. /)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist gesondert am Verfahren beteiligt und hat zuletzt am 27.09.2022 zur Planung Stellung genommen.
i)	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen etc.). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die	– Vodafone GmbH, Süd mit Schreiben vom 29.09.2022 (Az. 01203054)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen liegen allesamt in der Straßenverkehrsfläche der B 85. Die Bitte um Abstimmung zur Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln ist an die Baulastträger der umgebenden Straßen – Staatliches Bauamt Bayreuth und Tiefbauamt der Stadt Bayreuth – zu richten.

	Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.		
8	Verkehr		
a)	Den Belangen des Verkehrs nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB wurde nicht ausreichend Rechnung getragen. Auch hierzu verweisen wir zunächst auf die zutreffenden Ausführungen der Initiative Stadtgrün-Oberobsang im Schreiben vom 24.09.2022 (s.u.). Das vom Vorhabensträger der Stadt Bayreuth vorgelegte Gutachten der Firma R+T Verkehrsplanung GmbH ist nachweislich fehlerhaft. Die von der Firma R+T Verkehrsplanung GmbH getroffenen Annahmen sind unzutreffend. Es entspricht nicht den Tatsachen, dass in den verkehrlichen Spitzenstunden keine nennenswerte Zunahme der Verkehrsbelastung zu erwarten sei. Die Firma R+T Verkehrsplanung GmbH ist nicht von einer Produktionskapazität von 1 Mio. hl/Jahr ausgegangen. Im Bereich der Kreuzung Himmelkronstraße/B85 wurde lediglich an einem Tag eine simple Verkehrszählung durchgeführt. Dies ist unzureichend. Es ist ein neues Verkehrsgutachten einzuholen mit Messungen über einen längeren Zeitraum, wobei auch die Schadstoffbelastung mit gemessen werden soll. Die Initiative Stadtgrün-Oberobsang ergänzt: Allein durch die Ausgangslogistik der in Rede stehenden Produktionskapazität von 500.000hl (Ausbaustufe I) bis zu 1.000.000hl (Ausbaustufe II) wird ein signifikanter Ausbau der Transportlogistik mit schweren LKW notwendig sein. Unsere Berechnungen ergeben hier einen zusätzlichen Bedarf von zigtausenden LKW-Frachteinheiten in den Spitzenzeiten des Verkehrs, sehr oft in den frühen Morgen- oder in den Abendstunden. Hinzuzurechnen sind weitere Transporte für Express, Anlieferungen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie intensiver interner Werks- und Pendlerverkehr. a. Ein Gutachten der Fa. R+T Verkehrsplanung GmbH zur Verkehrssituation kommt zu dem Schluss, dass „in den verkehrlichen Spitzenstunden keine nennenswerte Zunahme der Verkehrsbelastung“ zu er-	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238) – Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die Verkehrsuntersuchungen wurden um das Szenario eines klassischen Gewerbegebietes ergänzt, ohne dass dies aber zu einer Veränderung der Festsetzungen (z.B. Verkehrsflächen) führt. Im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanverfahren wurden durch die R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, Verkehrsuntersuchungen durchgeführt. Der zukünftige Kfz-Neuverkehr wurde sowohl für das Szenario des Brauereineubaus als auch für das Szenario eines klassischen Gewerbegebietes ermittelt und auf das bestehende Straßennetz umgelegt. Die verkehrlichen Auswirkungen – insbesondere im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte – wurden berechnet. Während der verkehrlichen Spitzenstunden ist bei einer Brauerei kaum Neuverkehr und damit keine nennenswerte Verschlechterung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte zu erwarten. Der neue und bereits hergestellte Anschlussknoten kann bei diesem Szenario im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit vorfahrtgeregelt betrieben werden. Bei der Entwicklung eines allgemeinen Gewerbegebietes ist insgesamt mit deutlich mehr Verkehr und auch mehr Lkw-Verkehr zu rechnen. Die Wartezeiten und Rückstaus werden daher in diesem Szenario länger. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ist aber ebenfalls noch gegeben. Mit den Verkehrsmengen eines allgemeinen Gewerbegebietes könnte am neuen Anschlussknoten eine Lichtsignalanlage sinnvoll werden, die mangels Ermächtigungsgrundlade jedoch nicht Gegenstand bauleitplanerischer Regelung sein kann. In der B 85 Süd ist ein Linksabbiegestreifen erforderlich. Für den neuen und bereits hergestellten Anschlussknoten wurde ein Entwurf erstellt und mit dem Staatlichen Bauamt, dem Tiefbauamt

	warten ist. Wurde eine Aussage zur Entwicklung klimaschädlicher Gas-Emissionen entlang der Exportrennstrecke (B85 durch das gesamte Stadtgebiet) gemacht? Wenn nicht, hielten wir dieses Gutachten für nicht aussagekräftig, da unseres Wissens nicht wie auf S. 6 der Behandlung „Verkehrsuntersuchungen“, sondern im Bereich der Kreuzung Himmelkronstrasse/B85 lediglich an einem einzelnen Tag eine simple Verkehrszählung durchgeführt wurde (28.-29.10.2021). b. Bei der Bemessung des Verkehrslärms ist fraglich, von welchen Zahlen bzw. von welcher Ausbaustufe hier überhaupt ausgegangen wurde. Welche Zusatzbelastung für das Wohngebiet über LKW-Verkehr entsteht, welcher über die Himmelkronstrasse südwärts abgeleitet wird, betrachtet das Gutachten nicht.		und dem Straßenverkehrsamt abgestimmt. Durch die Gestaltung des Knotenpunkts als Ortseinfahrt können angemessene Geschwindigkeiten und eine städtebauliche Aufwertung erreicht werden. Damit der Knotenpunkt auch straßenverkehrsrechtlich im Innerortsbereich liegt, wurde die Ortstafel nach Norden verschoben. Keine der für die Beurteilung von Verkehrsbelangen zuständigen Fachbehörden und -dienststellen - Staatliches Bauamt, Straßenverkehrsamt, Tiefbauamt und Stadtplanungsamt - teilt die vorgetragene Kritik und die geltend gemachten Bedenken. Die Belastbarkeit der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens ist insofern nicht in Zweifel zu ziehen. Bzgl. der geforderten Schadstoffuntersuchung ist anzumerken, dass selbst an der Messstation des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LFU) in der Bayreuther Innenstadt (Hohenzollernring/Wittelsbacherring) die gesetzlichen Vorgaben für Feinstaub und Stickoxide nicht erreicht oder überschritten werden. Dabei stellt der Standort der Messstation aufgrund bestimmter Standortkriterien sicher, dass dort stets die höchsten zu erwartenden, verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen im Stadtgebiet gemessen werden. Dass die Schadstoffbelastung in Oberobsang höher als in der Innenstadt sein soll, kann ausgeschlossen werden.
b)	Verkehrsrechtliche Bedenken wurden in der Planungszeit mit dem Stadtplanungsamt und dem Staatlichen Bauamt Bayreuth geklärt. Ebenso die Verkehrsführung zur und auf der Bundesstraße B 85 vom zukünftigen Betriebsgelände. Auch die Versetzung der Ortstafel nach Fertigstellung aller Bautätigkeiten, auch am Durchlass an der Preuschwitzerin, ist geklärt. Zu klären wäre noch die Verlängerung der Linksabbiegespur auf der B 85 in Fahrtrichtung Heinersreuth in das spätere Betriebsgelände. Hier wird seitens des Straßenbaulastträgers die Behinderung des Geradeausverkehrs durch mehrere Lkw auf der Abbiegespur befürchtet. Verkehrsre-	– Stadt Bayreuth: Straßenverkehrsamt mit Schreiben vom 22.08.2022 (Az. VKA 11/610/0)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Details der Ausgestaltung (hier: Länge der Linksabbiegespur auf der B 85) wurden im Vorgriff auf die zwischenzeitlich bereits erfolgte Herstellung der Haupterschließung mit dem Straßenbaulastträger und dem Straßenverkehrsamt abgestimmt.

	gelungen durch das Straßenverkehrsamt erfolgen nur auf der Zu-/Abfahrt. Regelungen auf dem Gelände selbst, obliegen dem Eigentümer.		
c)	Gemäß Verkehrsgutachten wird ein Linkseinbiegen in die Kulmbacher Straße Nord (B 85) als problematisch angesehen. Aus diesem Grund ist nachrichtlich nur ein Rechtseinbiegen in die Kulmbacher Straße festgesetzt. Hier besteht seitens T Einverständnis. Auf die beschriebene Bedarfs-Signalisierung gemäß Gutachten ist zu verzichten. Der Bau der neuen Zufahrt im Bereich der Bundesstraße B85 ist im Rahmen einer Kreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt Bayreuth und dem Staatlichen Bauamt Bayreuth und eines daran anschließenden Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Bayreuth und Firma vorgesehen.	– Stadt Bayreuth: Tiefbauamt mit Schreiben vom 26.09.2021 (Az. /)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Lichtsignalanlagen sind mangels Ermächtigungsgrundlage nach dem BauGB nicht Gegenstand bauleitplanerischer Festsetzungen. Die Haupterschließung über einen neuen Anschlussknoten auf die B 85 wurde in Abstimmung auch mit dem Tiefbauamt bereits hergestellt.
d)	Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Fortsetzung der Himmelkronstrasse in das Gewerbegebiet zurückgenommen wird (vgl. S. 27) und über die Himmelkronstrasse/Heugasse lediglich eine Nebenerschließung ausschließlich zur Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschafts- und Grünflächen zulässig bleibt. Dass die Zufahrt für eine Unternehmung dieser Größenordnung aber nicht über die Himmelkronstraße erfolgen kann, sondern ausschließlich über die B 85, war von Anfang an selbst für den Investor evident und dementsprechend nicht prioritär den Interessen der Anwohner geschuldet. Wie genau soll diese Erschließung gestaltet werden und wie muss man sich die Pflege der Landwirtschafts- und Grünflächen vorstellen? Die Gewerbe-Hauptanbindung soll über die B85 stattfinden. Voraussetzung dazu ist eine (übergeordnete) behördliche Genehmigung. Zwar ist vorgesehen, den betrieblichen Verkehr ausschließlich über eine Anbindung zur B85 zu leiten. Ungeklärt ist aber die Frage, wie die Verkehrsführung während der Bauzeit gestaltet werden soll. Da auch eine Anbindung zur Bewirtschaftung des Geländes über die Himmelkronstrasse vorgesehen ist, ist zu befürchten, dass während der Bauphase ein reger Baustellenverkehr mit einhergehenden, erheblichen Lärm- und Abgasbelastungen sowie	– Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die grundsätzliche Zustimmung zur Erschließungskonzeption wird zur Kenntnis genommen. Da die Haupterschließung und auch eine Bauphasenerschließung weiter nördlich direkt von der B 85 bereits hergestellt sind, erübrigt sich die Frage nach der vorübergehenden Verkehrsführung während der Bauzeit.

	Verkehrsbehinderungen im Wohngebiet entstehen. In diesem Falle ist also auch mit weiteren, erheblichen Belastungen im Verkehr an den Einmündungen Himmelkronstraße/Himmelkronstraße sowie weiterhin an der Ampelkreuzung Himmelkronstraße/B 85 zu rechnen. Damit bleiben die Fragen zur Lastfähigkeit dieses heute bereits stark frequentierten Verkehrsknotenpunktes bestehen: → Wie werden zusätzliche Verkehrs-Behinderungen der Anwohner und Anlieger des Gebietes (vor allem Pendler, aber auch Radfahrer, Fußgänger) verhindert? → Zusätzlich sind starke Rückstauungen und damit Auswirkung auf den Pendlerverkehr vom Roten Hügel und Oberpreuschwitz an einer heute bereits zeitweise überlasteten Kreuzung (Stadt ein- und auswärts sowie in nördlicher Richtung zum Gewerbegebiet Am Bauhof, Wertstoffhof) zu erwarten. → Bleibt jederzeit die schnelle Erreichbarkeit des Klinikums bei zu erwartender Mehrbelastung gewährleistet? → Wie werden die Anwohner vor zusätzlichen Schadstoffemissionen (Co2, NOX, Feinstaub, Reifenabrieb) durch den Schwerlastverkehr während der Bauphase geschützt? → Welche Streckenführung für die Lieferlogistik ist zukünftig eigentlich vorgesehen? Und wer wird dadurch belastet? Wir fordern außerdem - im Falle einer Baugenehmigung - eine vertragliche Regelung dergestalt, dass der Baustellenverkehr nur über eine Erschließung über die B 85 erfolgen kann.		
e)	Inwieweit die Haupterschließung des GE über die Bundesstraße 85 hergestellt und gestaltet werden kann, ist mit dem Staatlichen Bauamt abzuklären.	– Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24 – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die Haupterschließung über einen neuen Anschlussknoten auf die B 85 wurde in Abstimmung auch mit dem Staatlichen Bauamt bereits hergestellt.

		mit Schreiben vom 29.09.2022 (Az. 24-8314.3-14-17)	
f)	Das Plangebiet liegt mindestens 4,00 km westlich der Anschlussstelle Bayreuth-Nord entfernt. Aufgrund der Entfernung bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante Ausweisung. Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.	– Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth, mit Schreiben vom 23.09.2021 (Az. BC31-4622-4621/A9-km303,100)	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: Den Hinweis, dass gegenüber dem Baulastträger der BAB 9 keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können, als Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen, ist aufgrund der Entfernung von über 4 km zum Plangebiet weder erforderlich noch sinnvoll.
g)	Wir weisen darauf hin, dass wir Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Bundesstraße wegen der von der B 85 ausgehenden Immissionen ausschließen.	– Staatliches Bauamt Bayreuth mit Schreiben vom 19.09.2022 (Az. S12-4621/2-119-Stadt Bayreuth)	Keine Planänderung erforderlich, Begründung: Der Hinweis, dass gegenüber u.a. dem Baulastträger der B 85 keine Ansprüche aus Lärm und sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können, war im Bebauungsplanentwurf zur gegenständlichen Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bereits enthalten.
h)	Wir weisen darauf hin, dass für die geplante Erschließung über die Bundesstraße eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt Bayreuth und dem Staatlichen Bauamt erforderlich ist. Die Detailplanung ist mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.	– Staatliches Bauamt Bayreuth mit Schreiben vom 19.09.2022 (Az. S12-4621/2-119-Stadt Bayreuth)	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: Die Erschließung wurde auch in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt bereits hergestellt und die Kreuzungsvereinbarung abgeschlossen.
i)	Es ist zu prüfen, ob eine weitere Bushaltestelle an der Kulmbacher Str. errichtet werden kann. Davon würden auch die Industriebetriebe auf der östlichen Seite der Kulmbacher Str. profitieren. Die bestehende Haltestelle "Bayreuth Abzw. Himmelkronstraße" wäre im Status Quo mehr als einen halben Kilometer vom nördlichen Bereich der geplanten Brauerei sowie den bisherigen Industrieanlagen entfernt. Dies entspräche nicht den im Nahverkehrsplan der Stadt Bay-	– Stadtwerke Bayreuth Verkehr und Bäder GmbH mit Schreiben vom 09.09.2022 (Az. /)	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: Der Abstand der angesprochenen Haltestelle zum neu zu schaffenden Fußgängerzugang des Gewerbegebietes Oberobsang beträgt akzeptable rund 130 m. Die weiteren Wege innerhalb des Gewerbegebietes sind auf privatem Betriebsgelände zurückzulegen. Hierauf hat die Stadt Bayreuth keinen Einfluss. Eine zusätzliche Bushaltestelle

	reuth anvisierten 300 Meter.		auf dem Abschnitt der B 85 zwischen dem Knotenpunkt B 85 / Kulmbacher Straße / Himmelkronstraße und der Stadtgrenze zu Heinersreuth ist auch insofern kritisch zu sehen, als in diesem Bereich grundsätzlich keine Fußverkehrsführung (inkl. sicherer Querungsmöglichkeiten) möglich ist.
9	Land- und Forstwirtschaft		
a)	Wir verweisen zunächst zum Zwecke der Vermeidung von Wiederholungen auf die zutreffenden Ausführungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Schreiben vom 25.08.2021. Das öffentliche Interesse an einer Gewerbegebietsentwicklung in dem streitgegenständlichen Bereich, welche für eine Gewerbeansiedlung kaum geeignet ist, insbesondere nicht für die Ansiedlung einer Brauerei, überwiegt in keinster Weise den erheblichen Verlust von guten landwirtschaftlichen Flächen, welche für Nahrungsmittel und Rohstoffe hierfür benötigt werden. Den Belangen der Landwirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB wird somit nicht ausreichend Rechnung getragen. <u>Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bayern mit Schreiben vom 25.08.2021 (Az. 4611-1-40-1 u. 4612-5-9):</u> Die Flurnummern 3592, 3641 und 3638 gem. Bayreuth, auf denen die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 5/21 "Gewerbegebiet Oberobsang" erfolgen soll, werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. 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 Umwelt und Gesellschaft übernehmen. Bei den Flächen handelt es sich um Böden mit einer Ertragsfähigkeit von 34 -36 Bodenpunkte, dies entspricht dem Durchschnitt in Stadt- und Landkreis Bayreuth. Auch wenn durch die Ausweisung des Gewerbegebietes Arbeitsplätze gesichert werden sollen, bedauern wir es aus landwirtschaftlich-fachlicher	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238) – Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen wird mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung eingestellt. In der planerischen Abwägungsentscheidung überwiegt jedoch das öffentliche Interesse an einer anforderungsgerechten Gewerbegebietsentwicklung (siehe 2a). Eine Flächenbilanzierung war bereits zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (2021) sowie zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (2022) der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 zu entnehmen. Die Fortführung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (z.B. Acker) auf den vorgesehenen internen Ausgleichsflächen A_{1-3} würde nicht nur dem Grundsatz der Eingriffsregelung widersprechen, nach dem Ausgleichsflächen eine tatsächliche ökologische Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand erfahren müssen. Im vorliegenden Fall ist dies zudem nicht mit den jeweiligen Entwicklungszielen der Ausgleichsflächen A_{1-3} vereinbar. Mit den festgesetzten Ausgleichsflächen wird der mit der Planung begründete Eingriff vollständig kompensiert. Von einer Überkompensation (Ausgleich > Eingriff) zulasten landwirtschaftlicher Flächen wird als Abwägungsentscheidung abgesehen.

	Sicht, dass dadurch landwirtschaftliche Nutzfläche verloren geht, die vorrangig der Nahrungsmittelproduktion dienen sollte. Eine Bilanzierung der überplanten Flächen ist erforderlich und sollte noch erfolgen. Zudem sollten Ausgleichsflächen in der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben und auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die wesentlichen Rahmenbedingungen haben sich bekanntlich seit Beginn der o.a. Planungen zum einen durch den Ausbruch des Ukraine-Krieges stark verändert. Eine wesentliche Folge daraus ist u.a. auch eine heraufziehende weltweite Knappheit an Lebensmitteln (insbesondere Getreide). Dies und die Tatsache, dass aus Umweltgründen auf regionale Lebensmittelversorgung fokussiert werden muss, macht es notwendig, noch bestehende landwirtschaftliche Flächen zur Lebensmittelerzeugung zu bewahren. Allerdings besteht in Oberfranken kein Mangel an der Bereitstellung von Bier. Der jährliche Bedarf von Bier in der Region ist bereits heute 5-fach abgesichert. Damit ist das Ziel des Ausbaus des Brauereistandortes Bayreuth gesellschaftlich betrachtet nicht nachvollziehbar. Auch deshalb lehnen wir die Flächennutzungsplanänderung Nr. 35 ab.		
10	Planungsalternativen		
a)	Die von der Stadt Bayreuth beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung bzw. Bebauungsplanaufstellung ist in vielfacher Hinsicht rechtswidrig. Unsere Mandanten haben bereits in dem Schreiben der Initiative Stadtgrün-Oberobsang vom 24.09.2022 darauf hingewiesen, dass sie die Planung, insbesondere das konkrete Vorhaben der Brauerei, ablehnen. Diese vertreten zu Recht die Ansicht, dass ein Bauvorhaben dieser Größenordnung mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung und die Umwelt nur in einem Industriegebiet angesiedelt werden kann/darf und nicht im Bereich einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche neben Wohngebieten. Es dürfte unstreitig sein, dass die Ausweisung eines Industriegebietes in dem streitgegenständlichen Bereich bauplanungsrechtlich nicht möglich ist.	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Es wird mit dem gegenständlichen Angebotsbebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem ausschließlich solche Vorhaben zulässig sein sollen und werden, die das Kriterium der Gewerbegebietsverträglichkeit erfüllen und alle weiteren standortbezogenen Festsetzungen (insb. Lärmkontingentierung) einhalten. Die Ausweisung eines Industriegebietes ist weder beabsichtigt noch vertretbar.

		– Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	
11	Verfahren		
a)	Falls die Stadt Bayreuth an der Planung festhalten sollte, weisen wir darauf hin, dass sich unsere Mandanten mit allen ihnen zur Verfügung stehenden, rechtlichen Möglichkeiten, insbesondere einer Normenkontrollklage nach § 47 VwGO gegen einen evtl. in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 5/21 „Gewerbegebiet Oberobsang" vor dem Bayer. Verwaltungsgerichtshof wehren werden. Dies hätte ein langwieriges gerichtliches Verfahren zwischen der Stadt Bayreuth und unseren Mandanten zur Folge mit einer hieraus resultierenden Planungsunsicherheit für den Vorhabenträger. Nicht nur die Stadt Bayreuth möge dies bei ihrer Entscheidung im Hinblick auf die Fortsetzung des Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanaufstellungsverfahrens berücksichtigen, sondern auch der Vorhabensträger im Hinblick auf seine Investitionsentscheidung.	– Rechtsanwaltskanzlei Horn & Kollegen, Kulmbach, für 59 Anwohnerinnen und Anwohner des Eichenrings, Oberobsangs und des Wacholderwegs mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. 821/21 H09 sk/ko D21/61238)	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b)	Wir bitten um Zusendung des Protokolls zur Abwägung landwirtschaftlicher Belange.	– Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bayern mit Schreiben vom 25.08.2021 (Az. 4612-5-9)	Keine Planänderung erforderlich. Begründung: Die Mitteilung der Abwägungsentscheidung gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB erfolgt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans.

12	Sonstiges		
a)	Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden für die Herstellung der Entwässerungsanlage noch Beiträge erhoben. Diese werden nach der Grundstücksfläche und der Geschoßfläche der zukünftigen Gebäude berechnet. Der Themenbereich "Ausgleichsmaßnahmen" wurde bereits in einem städtebaulichen Vertrag abschließend geregelt. Für die Haupterschließung des Gewerbegebietes beabsichtigt das städt. Tiefbauamt mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen. Die bauliche Umsetzung soll jedoch durch und auf Kosten des Maßnahmenträgers erfolgen. Hierzu müssen noch vertragliche Regelungen, in Form eines städtebaulichen Vertrages über Erschließungsanlagen, getroffen werden.	– Stadt Bayreuth: Bauordnungsamt mit Schreiben vom 07.09.2022 (Az. /)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die Haupterschließung wurde in Abstimmung auch mit dem Bauordnungsamt bereits hergestellt. Die übrigen Hinweise zum Planvollzug werden zur Kenntnis genommen.
b)	Nebenbei stellt sich auch die Frage: wo genau verläuft die Grundstücksgrenze?	– Initiative Stadtgrün-Oberobsang mit Schreiben vom 24.09.2022 – 28 Privatpersonen (Anwohnerschaft Eichenring und Oberobsang) mit Schreiben vom 13.09.2022 (nebst Anlagen)	Die dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden Vermessungsdaten (ALKIS-Daten der bayerischen Vermessungsverwaltung) wurden aktualisiert. <u>Begründung:</u> Der konkrete Verlauf von Grundstücksgrenzen, der sich außerhalb des Einflussbereichs der Bauleitplanung jederzeit ändern kann, sind für den Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 nicht relevant. Bodenrechtlich maßgeblich sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans, hier insbesondere die Geltungsbereichsabgrenzung, die dem Bebauungsplanentwurf entnommen werden kann.
c)	Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Auf Grund der Eigentumsstruktur kann ein Bodenordnungsverfahren erforderlich sein. Die Umfangsgrenze des Planungsgebiets ist noch nicht vollständig vermessen. Die Flurstücksgrenzen der betroffenen Flurstücke sind bereits ausreichend vermessen. Aus Sicht des ADBV besteht hier Handlungsbedarf in Form einer Abmarkung der Umfangsgrenze (teilweise schon beantragt). Bei der Erschließung der Baugrundstü-	– Stadt Bayreuth: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth mit Schreiben vom 23.09.2022 (Az. /)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Die Hinweise des ADBV werden zur Kenntnis genommen. Sie sind aber bauleitplanerisch nicht von Relevanz. Die Übermittlung eines Bebauungsplanexemplars nach Inkrafttreten ist obligatorisch.

	cke/Gebäude sollten - ggf. in Absprache mit Netzbetreibern - bereits Leerrohre (Speedpipes) eingebracht werden, um die Gebäude mit zukunftsfähiger Breitbandtechnik FTTB/FTTH versorgen zu können. Eine zusätzliche Förderung weißer Fleck über die BayGibitR kommt hier nicht in Betracht. Seitens des Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth bestehen keine weiteren Anregungen. Ich möchte Sie bitten, uns nach Abschluss des Verfahrens einen rechtskräftigen Bebauungsplan - sehr gerne auch digital - zukommen zu lassen. Wir bitten um rechtzeitige Information, falls von Seiten der Stadt Bayreuth Vermessungsarbeiten betreffend eventueller Zerlegungen / Grenzermittlungen vorgesehen sind.		
d)	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 bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist. Wir weisen auf das Erfordernis der Auslegung hin und regen an, einen entsprechenden Hinweis in die Bebauungsplanurkunde aufzunehmen.	– Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24 – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung mit Schreiben vom 29.09.2022 (Az. 24-8314.3-14-17)	Keine Planänderung erforderlich. <u>Begründung:</u> Der Hinweis, dass die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (u.a. DIN-Vorschriften) bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden können, war im Bebauungsplanentwurf zur gegenständlichen Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bereits enthalten. Im Bebauungsplanentwurf wurde nunmehr nochmal weiter konkretisiert, welche Vorschriften konkret eingesehen werden können.

13	<u>Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (2021)</u> Im Rahmen der gegenständlichen Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde teilweise auf Stellungnahmen aus einem früheren Verfahrensstadium verwiesen. Da seitens der Einwendenden ausdrücklich erklärt wurde, dass diese älteren Stellungnahmen aufrecht erhalten werden, ist an dieser Stelle die Vorabwägung des Stadtrates vom 20.07.2022 **nochmals zu bestätigen**.		
a)	**<u>1. Petition</u>** Sehr geehrter Oberbürgermeister Thomas Ebersberger, sehr geehrte Bürgermeister Andreas Zippel und Stefan Schuh, hiermit überreiche ich Ihnen heute die Petition „KEINE BRAUEREI IN OBEROBSANG" der von dem o.a. Bebauungsplan betroffenen Eigentümer und Anwohner im unmittelbaren Umgriff des o.a. Bebauungsplans. Im Bayreuther Stadtviertel Oberobsang wurde ein Gewerbegebiet, welches bisher landwirtschaftlich genutzt wird, auf eine Fläche von ca. 5,3 ha erweitert, um dort in unmittelbarer Nachbarschaft der Dorfbebauung Oberobsang und der Wohnsiedlung Eichenring einen Industrie-Brau-Betrieb zu errichten. In dem Zusammenhang liegt seit dem 09.08.2021 der Bebauungsplan Nr. 5/21 (im Entwurf), frühzeitige Beteiligung, öffentlich aus. Es wird ein Produktionsstandort mit einem Ausstoß von 500.000hl Bier pro Jahr geplant. Neben der fast vollständigen Flächenversiegelung ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 4 000 LKW p.a., unterschiedlichen industriellen Lärm- und Geruchsemissionen sowie signifikanten Eingriffen in das Landschaftsbild zu rechnen. Die Unterzeichner sind der Meinung, dass eine Industrie-Brauerei der geplanten Größenordnung nicht in diese Umgebung passt, weil sie im dargestellten Umfang auf lange Sicht die Umwelt schädigt, die Verkehrsbelastung stark steigt, die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner unverhältnismäßig benachteiligt und das Landschaftsbild negativ beeinträchtigt. Wir wollen die Lebensqualität in diesem lebenswerten Stadtviertel mit Erholungscharakter erhalten und fordern ein Ende der laufenden Planungen für eine Industriebrauerei und stattdessen eine alternative Nutzung für	– Anwohnerin Oberobsang (mit Unterschriftenliste) mit Schreiben vom 30.08.2021 (Az. /)	Der Bayreuther Stadtrat hatte am 20.07.2022 als Reaktion auf die hier erneut vorgetragenen Einwendungen Planänderungen beschlossen, die bereits vor der gegenständlichen Auslegung in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen waren (insb. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zum Gewerbe- und Verkehrslärm, zu Ausgleichsflächen, zum Artenschutz, zur Gebäudebegrünung und zur Erschließung). <u>Begründung (Stadtratsbeschluss vom 20.07.2022):</u> Eine fast vollständige Flächenversiegelung ist bauleitplanerisch ausgeschlossen. Festgesetzt ist insbesondere eine Grundflächenzahl, die regelt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zuvor im Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 (Stand: 07.06.2021) festgesetzte GRZ von 0,8 entsprach dem bundeseinheitlichen Orientierungswert für Gewerbegebiete (GE) gem. § 17 BauNVO, was auch weiterhin als gewerbegebietstypisch zu beurteilen ist. Um die Flächenversiegelung aber weiter zu reduzieren und auf das absolut Notwendige zu minimieren, wurde die GRZ nunmehr mit 0,7 festgesetzt. Dies entspricht einer Reduzierung der baulichen und damit versiegelten Flächeninanspruchnahme um ca. 5 500 m^2. Es ist das grundsätzliche Ziel sowohl des Wasserhaushaltsgesetzes als auch der Stadt Bayreuth, Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten sowie Versiegelung zu minimieren. Grenzen setzen diesem Ziel grundsätzlich die konkrete Beschaffenheit der Böden und die örtlichen Verhältnisse (z. B. Versickerungsfähigkeit). Die Prüfung der konkreten Entwässerung erfolgt im Rahmen der nachgeschalteten Entwässerungsgenehmigung.

	andere Gewerbeansiedlungen. Weiterführende Argumente entnehmen Sie bitte meiner Stellungnahme (s.u.), die zeitgleich an das Stadtplanungsamt eingereicht wird. In der begrenzt zur Verfügung stehenden (Urlaubs-)Zeit zwischen dem 09.08.2021 und dem 28.08.2021 haben sich schnell 147 Unterschriften angesammelt, die wir Ihnen heute übergeben. Nicht nur aus dem Wohngebiet Oberobsang, sondern bereits auch aus angrenzenden Gebieten am Roten Hügel. Wir sind sicher eine ganze Reihe weiterer Unterzeichner zu finden. Bitte bringen Sie diese Petition zur Diskussion in den Stadtrat ein. Wir erwarten, dass die Stadtratsmitglieder als gewählte Vertreter aller Bürger dieser Stadt auch unsere Argumente ernsthaft reflektieren und unserer Petition zustimmen. Natürlich laden wir die Mitglieder des Stadtrates dazu ein, sich bei einem Ortstermin ein genaueres Bild von der Lage machen. **2. Stellungnahme** Ich wende mich als Anwohnerin gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Entwurfs des Bebauungsplans. Die vorliegende Änderung Nr. 35 des Flächennutzungsplans und der vorläufige Bebauungsplan sehen eine erhebliche Erweiterung des bereits im wirksamen Flächennutzungsplan des als Gewerbegebiet bezeichneten Geländes und eine Verschiebung der Grenzen vor. Somit rückt das bestehende Gewerbegebiet noch näher an o.a. Wohngebiet heran. Zudem ist das Naturschutzgebiet „Oberpreuschwitzerin" betroffen. Daher lehne ich zusammen mit der überwiegenden Anzahl von Anwohnern und Eigentümern im Wohngebiet „Oberobsang" das Vorhaben der Firma grundsätzlich ab. Grundsätzlich durchgreifende Bedenken A.) Nachhaltigkeit → Wie verträgt sich bei den parteiübergreifend im Vordergrund stehenden Klima- und Umweltdiskussio-		Im vorliegenden Fall wurden bereits im Vorgriff auf das Genehmigungsverfahren Versickerungsversuche durchgeführt, um von bodenmechanischer Seite Erkenntnisse zur Versickerungsfähigkeiten des Untergrundes im Plangebiet zu gewinnen. Die Ing.-Büro Dr. Ruppert und Felder GmbH kommt mit Gutachten vom 08.10.2021 zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Böden mit einem mittleren Durchlässigkeitskoeffizienten nach den Festlegungen des Arbeitsblatts DWA-A 138 für eine fachgerechte Versickerung knapp geeignet sind. Zu beachten ist aber, dass die vorgenommenen Aufschlüsse eine stichpunktartige Untersuchung darstellen, Schichtinhomogenitäten und wechselnde Untergrundverhältnisse auch kleinräumig nicht ausgeschlossen werden können und somit auch nicht zweifelsfrei von einer flächendeckenden (knappen) Versickerungsfähigkeit der Böden ausgegangen werden kann. Sowohl das Wasserwirtschaftsamt Hof als auch das Tiefbauamt und der Stadtbauhof der Stadt Bayreuth bestätigen, dass die Erschließung hinsichtlich der Abwasserentsorgung gesichert ist bzw. gesichert werden kann. Mit zu stellendem Entwässerungsantrag für das geplante Bauvorhaben muss ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorgelegt werden. Mit diesen Berechnungen wird sichergestellt, dass bei Starkregenereignissen anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück schadensfrei einstauen kann. Gegebenenfalls muss durch den Bau von Mulden oder der Absenkung eines Geländebereichs zusätzliches Einstauvolumen geschaffen werden. Ein oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser auf angrenzende Grundstücke ist nicht zulässig. Die Befürchtung, dass die Wohn- und Lebensqualität in den angrenzenden Quartieren unverhältnismäßig beeinträchtigt würde, kann nicht nachvollzogen werden. Tatsächlich rückt zwar das Gewerbegebiet an das vorhandene Wohngebiet Eichenring sowie das Dorfgebiet Oberobsang heran. Das mit den gegenständlichen Verfahren ermöglichte Vorhaben nimmt sich aber hinsichtlich seiner Emissionen und sonstigen Auswirkungen so stark zurück,

	nen (hier: umfassende Flächenversiegelung) eine Erweiterung eines Gewerbegebietes zulasten noch bestehender Grünzonen? → Wie verträgt sich diese Erweiterung mit der beständigen Beschwörung einer regionalen Lebensmittelversorgung, wenn immer wieder landwirtschaftliche Flächen verschwinden? → Oberfranken ist durch die Klimakrise stark betroffen. Dürren und Wassermangel werden zunehmen. In den vergangenen zwei Sommern sind bereits einige Quellen des Fichtelgebirges trockengefallen. Die Firma verfolgt aber einen eigenen Zugang zum Fichtelgebirgswasser und will nun jährlich weitere 50 Mio. Liter Trinkwasser aus diesem Reservoir entnehmen. Dieses Volumen entspricht dem durchschnittlichen jährlichen Wasserverbrauch. von ca. 1.000 Haushalten in der Region. → Der dem Bebauungsplan beigefügte Umweltbericht entspricht u. A. nicht den neuesten Anforderungen an eine Klima- und Umwelt gerechte Standortplanung. Es wäre zu begrüßen, wenn der von Markus Söder geforderte- Klimaruck auch durch den Bayreuther Stadtrat geht. <u>B.) Lage des geplanten Projekts</u> → Müsste nicht eine Geruchsemission produzierende Industrieanlage bei den vorwiegend herrschenden Westwindlagen im Osten der Stadt angesiedelt werden? → Wurde reflektiert, warum sich am bestehenden Standort der Brauerei keine vergleichbare Wohnbebauung wie am nördlichen Rand des roten Hügels befindet? → Wäre es für ein exportorientiertes Unternehmen nicht viel effizienter und für die Umwelt verträglicher einen Standort nahe einer Autobahn auszuwählen? → Warum hat die Stadt in der Vergangenheit strategisch nicht vorgeplant und für Betriebserweiterungen		dass die angrenzenden Gebiete eben nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt werden. Der aus dem jeweiligen Gebietscharakter (allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) resultierende Schutzanspruch gegenüber Emissionen wird durch die entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt und gewahrt. Für die geplante Gewerbegebietsfläche wurde eine Emissionskontingentierung durchgeführt, mit der gewährleistet werden kann, dass die vom Planungsgebiet ausgehenden Schallemissionen die Anforderungen der TA Lärm an den maßgebenden nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen – unter Berücksichtigung der Vorbelastung – einhalten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Lärmschutz gelten dabei für alle künftig zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet und somit auch für die befürchteten Veranstaltungen, sofern diese überhaupt nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften am Standort zulässig sein sollten. Um eine möglichst gute Nutzbarkeit des neuen Planungsgebietes sicher zu stellen, wurden zudem richtungsabhängige Zusatzkontingente bemessen und als Festsetzung aufgenommen. Das Planungsgebiet befinden sich im unmittelbaren Einwirkbereich der B 85. Aus diesem Grund wirken erhöhte Verkehrslärmimmissionen auf das geplante Gewerbegebiet ein. Um gesunde Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen dieses Gebietes zu gewährleisten, werden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgesetzt. *[Anm. d. Stadtplanungsamtes vom 23.10.2024: Bzgl. der Gewerbegebietsverträglichkeit siehe 3a]* *[Anm. d. Stadtplanungsamtes vom 23.10.2024: Bzgl. der vorab eingeholten Geruchsimmissionsprognose siehe 5c]* Vor dem Hintergrund der durchgeführten Verkehrsuntersuchungen ist nicht nachvollziehbar, warum das Klinikum Bayreuth nicht erreichbar sein sollte. Die Haupterschließung erfolgt vollständig über die B 85 und somit abgewandt und mit größerer Distanz zum Wohngebiet Eichenring und zum Dorfgebiet Oberobsang. Nur Rad- und Fuß-

	entsprechende Flächen vorgesehen? → Die bisher gewünschte und propagierte Ansiedlung von neuen gewerblichen Unternehmen mit zukunftsweisenden, nachhaltigen Geschäftsmodellen wird an diesem Standort unmöglich gemacht → Sollte man nicht über die eigenen Stadtgrenzen hinausdenken und gemeinsam mit dem Landkreis im Sinne der Leitgedanken einer umweltgerechten Politik und der übergeordneten Raumplanung gute Lösungen für die Gesellschaft finden? Das Vertrauen der Anwohner, darunter überwiegend Eigentümer, dass die bisher geltende Planung und die bisherige strukturelle Anlage an der Himmelkronstraße weiter gültig bleiben, ist verloren gegangen. Nach unserer Auffassung kann man all das politisch nicht mehr vertreten. <u>C.) Mangelnde Bürgerbeteiligung</u> Die umfangreiche Änderung des Flächennutzungsplans und bisher abstrakte Darstellung des Bebauungsplans „Oberobsang" einhergehend mit der Möglichkeit einer größtmöglichen Ausnutzung des Areals (siehe gezogene Baugrenzen, Geländeausnutzung 80%, Rauminhalte, Traufhöhen 25 Meter gem. GFZ/GRZ) geben den Bewohnern und Gewerbetreibenden der unmittelbar angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete einige Rätsel auf. Es ist nicht ersichtlich, welche konkreten Vorstellungen von der Bebauung der Investor hat. Es wird nicht ersichtlich was tatsächlich geplant ist und welche konkreten Schutzmaßnahmen für die Anwohner vor Umweltbelastungen durch die Stadt ergriffen werden sollen. Trotz der massiven Veränderung des bisher gültigen Flächennutzungsplans hat man das Projekt lediglich hinter verschlossenen Türen beraten und die direkt betroffenen Anwohner in keiner Weise einbezogen. Allem Anschein nach sollen die Anwohner vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Was wäre eigentlich, wenn nicht die Firma, sondern doch jemand anders nun diese erweiterte Fläche bebauen wollte? Fazit: Die mangelnde Bürgerbeteiligung bei diesem bisherigen Verfahren lässt die Anwohner im Unklaren über die		verkehr sowie Bewirtschaftungsverkehr für die angrenzenden Landwirtschafts- und Grünflächen kann über den Bereich Himmelkronstraße/Heugasse geführt werden. Das durch das Vorhaben generierte Verkehrsaufkommen wurde in den im Rahmen der gegenständlichen Verfahren erstellten Gutachten berücksichtigt. Die Bebaubarkeit des gesamten Gewerbegebietes ist auf die Haupterschließung an der B 85 ausgerichtet. Festzustellen ist zunächst, dass es sich hierbei bereits vor der Planung um einen anthropogen überformten Raum (Bundesstraße, Hochspannungsleitungen, Gewerbegebiet nördlich der B 85, landwirtschaftliche Nutzung) handelt. Dementsprechend sind auch nur hier die höchsten Gebäudehöhen zulässig. Alle weiteren baulichen Anlagen sind deutlich niedriger auszubilden. Der Bezugspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist die Oberkante der B 85 im Bereich der Haupterschließung, die in diesem Bereich auf einer absoluten Höhe von 345 m ü. NN liegt. Berücksichtigt man dazu noch das von der Haupterschließung an der B 85 zum Eichenring um knapp 7,0 m ansteigende Gelände, in das sich die Bebauung des Gewerbegebietes Oberobsang eingraben muss, treten die baulichen Anlagen im Übergang zum Eichenring nur noch mit maßvollen 7,0 m in Erscheinung. Durch diese rechtlich verbindlich geregelte landschaftsangepasste Höhenstaffelung kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes und auch der befürchtete Schattenwurf auf die südlich angrenzenden Gebiete ausgeschlossen werden. Die vorliegende Planung stellt einen Eingriff in die Umwelt dar. Diesbezüglich ist aber zum einen auf das höhergewichtete öffentliche Interesse an einer entsprechenden Gewerbegebietsentwicklung hinzuweisen. Zum anderen wird der Eingriff durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 5/21 festgesetzten Maßnahmen so weit wie möglich vermieden und verhindert sowie verringert und ausgeglichen. *[Anm. d. Stadtplanungsamtes vom 23.10.2024: Bzgl. des Abstandes des Gewerbegebietes zur Preuschwitzerin und*

	Auswirkungen des Projektes und zu den Schutzmaßnahmen, die die Stadt gegenüber der nahen Wohnbevölkerung ergreifen will. Es ergeben sich auch Zweifel, dass das Verfahren notwendige Abstandsregeln zwischen dem geplanten Betrieb, seiner Anlagen und der nachbarschaftlichen Wohnbebauung angemessen berücksichtigt. Deshalb lehnt eine überwältigende Anzahl der Bewohner des angrenzenden Wohngebietes die Ansiedlung einer Brauerei und damit den offen gelegten Bebauungsplan ab. Siehe Unterschriftenliste i.S. einer Petition D) Industriebetrieb mit hohem Emissionspotenzial Bei der geplanten Ansiedlung handelt es sich nach unserer Auffassung um eine Industriebrauerei, für die bisher nur geringstmögliche Auflagen oder Einschränkungen erkennbar sind. Wahrgenommene Bedrohungen: In dem Zusammenhang stehen konkrete Fragen im Raum: a.) Verkehrsbelastung: Allein durch die Ausgangslogistik der in Rede stehenden Produktionskapazität von 500.000hl werden mehr als ca. 4.000 Sattelzugbewegungen p.a. zusätzlich notwendig sein. Da die Exportware der Brauerei im Wesentlichen aus Bierkastengeschäft besteht kann dazu folgende Formel zu Grunde gelegt werden: 500.000 hl dividiert durch 34 EPL2 pro Sattelzug, jeweils verlastet mit ca. 40 Bierkästen à 20 Flaschen à 0,5l ergibt 4.000 Frachteinheiten. Hinzuzurechnen sind weitere Transporte für Express, Anlieferungen Roh-, Hilfs-und Betriebsstoffe sowie interner Werks- und Pendlerverkehr. Die bisherigen Vorüberlegungen zur Verkehrsführung zur und vom Gelände sind ungeklärt und schließen eine Verkehrsführung des zusätzlichen Schwerlastverkehrs über die unmittelbar nördlich des Wohngebietes verlaufende Himmelkronstraße nicht aus; sofern eine Anbindung an die B 85 aus übergeordnetem Interesse nicht möglich ist. In diesem Falle ist also mit weiteren, erheblichen Belastungen im Verkehr an den Einmündungen Himmelkronstraße/Himmelkronstraße sowie weiterhin an der Ampelkreu-		*zur Heugasse siehe 6e]* Zur Klarstellung: Bei dem Naturraum der Preuschwitzerin handelt es sich nicht um ein Naturschutzgebiet. Sehr wohl ist aber der Bachlauf der Preuschwitzerin und der angrenzende Uferbereich als Biotop BT-0070-002 kartiert und geschützt. Eine Beeinträchtigung des Biotops steht allerdings nicht zu erwarten. Während im Bestand die landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) bis auf wenige Meter an den Ufersaum heranrücken, wird mit dem GE_4 nunmehr ein größerer Abstand gewährleistet. Darüber hinaus werden die Flächen zwischen Preuschwitzerin und GE_4 als interne Ausgleichsfläche A_1 ökologisch aufgewertet. Für eine mögliche Einleitung von Oberflächenwasser in die Preuschwitzerin ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die Stadtwerke Bayreuth bestätigen, dass durch Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze die Erschließung des ausgewiesenen Gewerbegebietes u.a. mit Trinkwasser erfolgen kann. *[Anm. d. Stadtplanungsamtes vom 23.10.2024: Bzgl. der durchgeführten Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB siehe 6b]* Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt direkt auf eine Bundesstraße (B 85). Bundesstraßen sind nach § 1 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) ebenso wie Autobahnen Bundesfernstraßen, die ein zusammenhängendes Verkehrsnetz bilden und einem weiträumigen Verkehr dienen oder zu dienen bestimmt sind. Über die B 85 – und weitere Bundesstraßenabschnitte – ist das Gewerbegebiet sowohl an die Bundesautobahn (BAB) 70 als auch an die BAB 9 angeschlossen. Die Planungshoheit der Stadt Bayreuth beschränkt sich auf das Bayreuther Stadtgebiet. Ein Ausschluss der allgemeinen Öffentlichkeit oder auch der betroffenen Anwohnerschaft kann nicht festgestellt werden. So erfolgten die Vorberatung im Fachausschuss des Bayreuther Stadtrates (Bauausschuss) am 22.06.2021 und die Fassung des Aufstellungsbeschlusses

	zung Himmelkronstraße/B 85 zu rechnen. Damit ergeben sich Fragen zur Lastfähigkeit dieses heute bereits stark frequentierten Verkehrsknotenpunktes: → Wie werden zusätzliche Verkehrsbehinderungen der Anwohner und Anlieger des Gebietes (vor allem Pendler, aber auch Radfahrer, Fußgänger) verhindert? → Zusätzlich sind starke Rückstauungen und damit Auswirkung auf den Pendlerverkehr vom Roten Hügel und Oberpreuschwitz an einer heute bereits zeitweise überlasteten Kreuzung (Stadt ein- und auswärts sowie in nördlicher Richtung zum Gewerbegebiet Am Bauhof, Wertstoffhof) zu erwarten. → Bleibt jederzeit die schnelle Erreichbarkeit des Klinikums bei zu erwartender Mehrbelastung gewährleistet? → Wie werden die Anwohner vor zusätzlichen Schadstoffemissionen (CO_2, NOX, Feinstaub, Reifenabrieb) durch den Schwerlastverkehr geschützt? b.) Lärmemissionen: Lärm einer Großbrauerei entsteht bei der Abfüllung, durch Kühlaggregate und Klimaanlagen, bei der Verladung und beim Güterschwerverkehr. Wie bereits der etwas weiter von der geplanten Bebauung entfernte Schlachthof beweist, stellen bereits heute LKWs, die nachts mit laufender Kühlung und Motoren auf die morgendliche Beladung warten, eine ernst zu nehmende Störung der Nachtruhe dar. Zahlreiche Aggregate einer Brauerei laufen während des ganzen Jahres in einem 24/7-Modus und werden für zusätzliche unterschwellige Beschallung sorgen. Beim Verladeverkehr einer Brauerei dieser Größenordnung entstehen zahlreiche Bewegungen von Gabelstaplern und LKW. In der Flaschenreinigung und in der Abfüllung entwickelt sich typischer Industrielärm. → In welcher Art und auf welchem Abstand sollen die Lärmemissionsquellen Abfüllung und Verladung vom		gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtrat am 30.06.2021 jeweils im öffentlichen Teil der Sitzungen. Die Tagesordnungen wurden jeweils wenige Tage vor den Sitzungen u.a. auf der Website der Stadt Bayreuth veröffentlicht. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 06.08.2021 ortsüblich bekanntgemacht (Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Bayreuth). Während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung lagen alle relevanten Planunterlagen im Stadtplanungsamt der Stadt Bayreuth öffentlich aus. Zusätzlich wurden die Planunterlagen in das Internet eingestellt. Anzumerken ist hinsichtlich der Vor-Ort-Auslegung im Rathaus im Sommer 2021 während der Corona-Pandemie zudem, dass aufgrund der s.Zt. geltenden Fassung des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) eine reine Internetbekanntgabe (§ 2 Abs. 1 PlanSiG) und –veröffentlichung (§ 3 Abs. 1 PlanSiG) ausgereicht hätte. Das zusätzlich Angebot der Stadt Bayreuth, die Planunterlagen im Stadtplanungsamt einzusehen und mit dem zuständigen Sachbearbeiter zu erörtern, nahm lediglich ein Bewohner aus dem maßgeblichen Gebiet wahr. *[Anm. d. Stadtplanungsamtes vom 23.10.2024: Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestanden weitere Beteiligungsmöglichkeiten. Nicht zuletzt ist auf einen Erörterungstermin am 11.08.2022 hinzuweisen, der von zahlreichen Betroffen wahrgenommen wurde.]* Ziel der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist grundsätzlich, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Welchen Inhalt diese Unterrichtung haben muss, schreibt das BauGB nicht vor. Einerseits soll die Unterrichtung so früh

	Wohngebiet gehalten werden? → Wie wird über die Bebauungsplanung sichergestellt, dass kein durch oder unmittelbar neben dem Wohngebiet verlaufender zusätzlicher Verkehr entsteht? → Wie wird verhindert, nass neben den bestehenden Belästigungen durch die bestehenden Lärm- und Geruchsemissionen bereits existierender, weiter entfernt liegender Gewerbebetriebe (Biogasanlage, Schlachthof u.a.) sowie der B 85, weitere Lärmbelästigungen der Anwohner in den betroffenen Wohngebieten (z.B. auch Wacholderweg) entstehen? → Welche konkreten Vorgaben/Betriebsbeschränkungen sind vorgesehen, um die Nacht- und Wochenendruhe der Anwohner im Wohngebiet zu sichern? c.) Geruchsemissionen: Zahlreiche Geruchsemissionen durch Brauerei-Betriebe werden im Produktionsprozess verursacht an der Maische-.und Würzepfanne, durch Abfall (Treber) und im Bierlager. Die Hauptwindrichtung NW-W und die Lage des zu bebauenden Areals werden diese Immissionen in das Wohngebiet treiben. Auch im Abwasser sind Geruchsentwicklungen möglich. Das Unternehmen soll aber an die Abwasserentsorgung des Wohngebietes angeschlossen werden. Auf die bereits bestehenden Belastungen durch bereits bestehende Betriebe wurde bereits hingewiesen. → Warum sieht die Begründung der Bauleitplanung nicht vor Gutachten zu Gas- und Geruchsemissionen einzuholen? → Daraus würden sich weitere Erkenntnisse zu Abstandsregeln für bestimmte Anlagen ergeben. → Müsste nicht eine gesonderte Abwassererschließung erfolgen, um die Anwohner von entsprechenden Emissionen aus der Kanalisation zu schützen? → Und reicht der Durchschnitt der Entwässerungskanäle aus, um auch bei Starkregen einen Rückstau bis in die Wohngebiete zu verhindern?		wie möglich erfolgen und die Planung noch keinen Stand erreicht haben, in dem sich die Planung bereits verstetigt hat und keine Änderungen mehr möglich sind. Andererseits setzt die Unterrichtung eine bereits einigermaßen präzisierte „diskussionsfähige“ planerische Konzeption voraus. Auf das Konkretisierungserfordernis der ausgelegten Planung wurde s.Zt. sowohl im Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 vom 07.06.2021 selbst (z.B. Definition des Bezugspunktes für das Maß der baulichen Nutzung) als auch in der Begründung zu diesem Bebauungsplanentwurf (z.B. Einholung von Gutachten als Grundlage für weitere Festsetzungen) ausdrücklich hingewiesen. Festzustellen ist diesbezüglich abschließend, dass sich die mit den Vorschriften des BauGB (Bekanntmachungs- und Auslegungspflichten) verfolgte Anstoßwirkung offenbar entfaltet hat. So können die geltend gemachten Einwendungen in der Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt werden.

	Vollkommen ungeklärt ist weiterhin die Frage, ob und inwieweit der Bebauungsplan weitere Aktivitäten (z.B. Sportveranstaltungen, Events, Gaststättenbetrieb etc.) verbindlich ausschließt. <u>E.) Landschaftsbild</u> In den Pressemitteilungen der Firma zu dem bevorstehenden Bau wird davon gesprochen, die Brauerei ansprechend zu gestalten und optisch gut in das Landschaftsbild einzufügen. Das ist bei Ausnutzung der in den Planungen dargestellten Masse der baulichen Nutzung (z.B. Traufhöhen von bis zu 25 Metern über Niveau B85 an der südöstlichen Grenze des Areals) allerdings überhaupt nicht vorstellbar. Einerseits wird der freie Blick auf den roten Hügel von der B85 aus erheblich beeinträchtigt. Andererseits wird die absehbare Bebauung mit einem oder mehreren Hochbauten dazu führen, dass verschiedene Nachbarn in der Folge zumindest zeitweise sprichwörtlich im Schatten der Brauerei leben werden. Grundsätzlich passen die ersichtlich bereits geplanten Lagersilos strukturell nicht in das bisherige Gesamtbild am Ortseingang. Neben den bestehenden Belästigungen durch Lärm- und Geruchsemissionen bereits existierender, weiter entfernt liegender Gewerbebetriebe (Biogasanlage, Schlachthof u.a.) sowie der B 85, die bei häufig auftretenden Westwindlagen regelmäßig entstehen, werden also weitere Einflüsse spürbar, die die Wohn- und Lebensqualität nicht nur im Wohngebiet Oberobsang negativ beeinflussen, sondern auch das Landschaftsbild beeinträchtigen. Zusammenfassend lässt der vorliegende Bebauungsplan noch zu viele Fragen offen und das gesamte Vorhaben scheint überdimensioniert. Wir fordern die Stadt daher auf von den Planungen, die zum Bau einer Brauerei der bisher geplanten Dimension oder einer ähnlichen Nutzung führen soll, grundsätzlich Abstand zu nehmen und die Bürger zukünftig bei der weiteren Entwicklung des Areals zu beteiligen. Sofern die o.a. Problemstellungen nicht ausgeräumt sind, droht nach der Inbetriebnahme ein Dauerkonflikt.		

	Wir sehen den Beratungen im Rathaus und Ihrer Antwort mit Spannung und einer gewissen Hoffnung entgegen.		
b)	Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Mitglieder des Bayreuther Stadtrates, in den nächsten Wochen und Monaten stehen für die Stadtentwicklung wichtige und zukunftsweisende Entscheidungen bevor. Sie als gewählte Vertreter aller Bürger, auch der nächsten Generation, sind verantwortlich für diese Entscheidungen. Deshalb bitten wir Sie noch einmal um Ihre werte Aufmerksamkeit. Bitte nehmen Sie sich im Interesse des Gemeinwohls einige Minuten Zeit unsere Ausführungen (s. Anlage zu diesem Mail: Communiqué/Standpunkt; Pro & Contra; Visualisierung) zu lesen. Wir freuen uns auch sehr, wenn Sie mit uns vor Ort noch einmal in den persönlichen Dialog treten wollen. herzliche Grüße aus dem Westen der Stadt Initiative Oberobsang <u>Anhang:</u> Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Ebersberger, sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte, in den nächsten Wochen und Monaten stehen für die Stadtentwicklung wichtige und zukunftsweisende Entscheidungen bevor. Sie als gewählte Vertreter aller Bürger, auch der nächsten Generation, sind verantwortlich für diese Entscheidungen. Deshalb bitten wir Sie noch einmal um Ihre werte Aufmerksamkeit. Die bisherigen Einwendungen und Sorgen der Anlieger wurden bislang nicht ernst genommen. Unsere ursprünglich geäußerten und Ihnen bekannten grundsätzlichen Bedenken bestehen nach wie vor und wurden in den letzten Tagen verfestigt und sogar noch verstärkt. Insbesondere die Tatsache, dass im Vergleich zum bisher vorgelegten Be-	– Initiative Oberobsang mit Schreiben vom 03.02.2022 (Az. /)	Zu den bereits vor der Öffentlichkeits- und Behörden-/ TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (2022) durchgeführten Planänderungen siehe 13a. Demgegenüber waren 2022 und sind auch nun keine (weiteren) Planänderungen erforderlich. <u>Begründung (Stadtratsbeschluss vom 20.07.2022):</u> Auch die gegenständliche außerhalb der Auslegungsfrist eingegangene Stellungnahme wurde im Verfahren berücksichtigt. In den bauleitplanerischen Unterlagen sind die behaupteten Angaben zur Produktionskapazität mangels planungsrechtlicher Relevanz nicht enthalten. Im Bebauungsplan sind nur städtebauliche Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug vorzusehen. Das konkrete gewerbliche Vorhaben ist Gegenstand des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens. Die angesprochenen Zahlen beziehen sich daher vermutlich auf das nachgeordnete immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren. Die Planungshoheit, also das verfassungsrechtlich (Art. 28 GG) garantierte Recht zur örtlichen Planung (kommunale Planungshoheit), liegt bei der Stadt Bayreuth und nicht bei einem privaten Vorhabenträger. Im Baugesetzbuch ist festgelegt, dass die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Im vorliegenden Fall wird ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Der Erfordernisgrundsatz nach § 1 Abs. 3 BauGB ist erfüllt. Der Standort für das Gewerbegebiet wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die gesamtstädtische Prüfung alternativer gewerblicher oder industrieller Standorte auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgte im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennut-

	bauungsplanentwurf nun eine doppelt so hohe Produktionskapazität am Planungshorizont der Firma auftaucht und auch die Traufhöhen von 25 auf 28 Meter angewachsen sind, lässt uns aufhorchen. Die nun bereits im Vorrat auf doppelte Kapazität ausgelegte Bebauungsplanung ist und bleibt auch mit einem grünen Dach ein INDUSTRIEBETRIEB! Eine Industriebrauerei der geplanten Dimension gehört mit all ihren starken Emissionen und Belastungen in ein Industriegebiet in die Nähe einer Autobahn oder eines Bahnanschlusses! Alle üblichen Grundsätze der Bauleitplanung scheinen über den Haufen geworfen worden zu sein! Warum entwickelt ein Unternehmer und nicht die Stadt den Plan für ein städtebaulich in jeder Hinsicht wichtiges Gebiet? Warum überlässt man einem Investor ein sehr großes und bedeutendes Grundstück im Stadtgebiet, ohne für das Gemeinwohl alternative und etwaig nachhaltigere Nutzungen zu prüfen. Es ist sicher nicht gut für die allgemeine Lebensqualität einen stark emittierenden Industriebetrieb gleich im Doppelpack in den nordwestlichen Stadtteil zu platzieren. Es entstehen lediglich 35 neue Arbeitsplätze in einem hoch technisierten, automatisierten geplanten 3-Schicht-Betrieb! Bekanntlich werden in klein strukturierten Gewerbegebieten wesentlich mehr Arbeitsplätze geschaffen, wie man im an das Wohngebiet angrenzenden kleinen Gewerbegebiet bereits gut feststellen kann. Nach den Bekundungen des Geschäftsführers ist der Betrieb in der Hindenburgstraße und damit die Beschäftigung dort unabhängig vom geplanten Neubau durchaus gesichert. BITTE BEDENKEN SIE: Eine Brauereiansiedlung dieser Größenordnung prägt das Stadtbild für Jahrhunderte (siehe Geschichte der Brauerei in Bayreuth seit 1887) und bindet ebenso lang wertvolle Bodenressourcen. Brauereien sterben langsam, mutieren mit der Zeit zu unansehnlichen Industrieanlagen, ungenutzten Gebäuden, bestenfalls zu Museen. Eine solche Anlage kann in dem vorgesehenen Umfeld niemals das richtige Entree in eine Kultur- und Universitäts-		zungsplans. Die vorliegende Bauleitplanung eröffnet mit ihren Festsetzungen – insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung – per se eine Vielzahl möglicher, städtebaulich vertretbarer Entwicklungsalternativen. Hinsichtlich der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschafts-/Ortsbild und Boden, der Konkretisierung der Gebäudehöhen, der Gewerbegebietsverträglichkeit, der nicht zu erwartenden Beeinträchtigung der Lebensqualität und des Anschlusses an das überregionale Straßennetz siehe 13a. Die Ausführungen zu Geschäftsmodellen, Arbeitsplätzen sowie Kosten- und Finanzierungsfragen sind mangels bodenrechtlichem Bezug nicht Gegenstand bauleitplanerischer Regelungen. Zur Berücksichtigung in der planerischen Gesamtabwägung und -entscheidung des Bayreuther Stadtrates werden sie hier aber aufgeführt. Am 03.02.2022 teilte ein Sprecher der Initiative mit, u.a. die angesprochenen Visualisierungen auch direkt an alle Stadtratsfraktionen gesendet zu haben.

	stadt sein! Zudem wird das bisher harmonische Zusammenwirken von Wohnen und Kleingewerbe in Oberobsang empfindlich gestört! Muss man sich nicht die Frage stellen, ob das Geschäftsmodell „Brauerei" mit Blick auf die Entwicklung des Biermarktes der letzten 30 Jahre, die deutschlandweit erheblichen Überkapazitäten und dem damit verbundenen ruinösen Verdrängungswettbewerb tatsächlich langfristig Erfolg versprechend ist? Ist es also im Sinne des Gemeinwohls tatsächlich sinnvoll und notwendig, dass mit einem solchen Bauvorhaben alles auf eine Karte gesetzt wird und die kürzlich vom Oberbürgermeister beklagten knappen und wertvollen Bodenressourcen auf Dauer verbraucht werden? Es handelt sich eben auch nicht um ein Vorhaben, welches der Daseinsvorsorge für die gesamte Stadtbevölkerung dienen wird. Ist das Geschäftsmodell „Brauen und Bauen" an Stelle von Innovation, Wohnen und Klima tatsächlich zukunftsfest? Ist das im besten Sinne für die Stadtgesellschaft ökologisch-ökonomisch und sozial nachhaltig? Sollen die Fehler aus der Vergangenheit tatsächlich erneut wiederholt werden? Zur weiteren Anschauung haben wir Ihnen zum einen ein „Pro & Contra" (übergreifend) ausgearbeitet. Zum anderen ergänzen wir diese Matrix auch um die aus unserer Sicht fehlenden Visualisierungsblickwinkel, die für die Entscheidung sicher nützlich sind. Bislang konnte der Geschäftsführer uns allen nur einen sehr groben Planansatz aus Vogelperspektive und eine Designidee für sein ambitioniertes Projekt liefern. Die Kostenkalkulation und das Finanzierungskonzept lägen überdies angeblich noch nicht vollständig vor. Welche Überraschungen werden wohl noch zu erwarten sein? Abschließend bitten wir Sie als gewählte Vertreter der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt dieses Vorhaben differenziert, kritisch und genauestens zu prüfen und zu bewerten und am Ende eine Entscheidung zum Wohle aller Bürger der Stadt und des Umlandes zu treffen. Initiative Oberobsang		

	Pro → PR-Meldung der Stadtpolitik: „Erfolg" für die Stadtentwicklung (Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes) → Beschäftigung für Bauunternehmen der Region → Zunächst Schaffung von 35 (!) Arbeitsplätzen und später einige wenige weitere in einem automatisierten Betrieb → Bei langfristig anhaltendem Erfolg der gebrauten Biermarke ggf. anwachsende Gewerbesteuereinnahmen Contra → Verlust von wertvollen Bodenressourcen für nachhaltigere Zwecke (z.B. neue Wohngebiete, klein strukturiertes Gewerbe, landwirtschaftliche Flächen ...) → erhebliche Emissionsbelastungen durch Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld – Verkehrschaos → unmittelbar Verlust der Wohn- und Lebensqualität in der Nachbarschaft → gesundheitliche Beeinträchtigungen der Bewohner des Wohngebietes → Wertverlust der Immobilien bei überwiegend jungen Immobilienbesitzern/Familien → Fachkräfte der Baubranche werden von anderen wichtigen städtischen Projekten „abgesogen" ... → Naherholungscharakter des Stadtteils wird beeinträchtigt → das harmonische Zusammenwachsen der Wohngebiete Roter Hügel/Heinersreuth wird verhindert → die Gewerbesteuerbasis der Firmengruppe sinkt unmittelbar aufgrund der umfangreichen Investitionen → Verlust von wertvollen Bodenressourcen → zusätzliche und weiter ansteigende Emissionsbelastungen durch Verkehr im unmittelbaren und mittelba-		

	ren Umfeld (insbes. auf den Lieferlogistikstrecken> B85, Stadtmitte usw.) → steigende verkehrstechnische Probleme (vrs. > 10 000 LKW-Bewegungen p.a.) → gesundheitliche Beeinträchtigungen aller Betroffenen durch Lärm und andere Emissionen → Verlust der Wohn- und Lebensqualität im gesamten Einzugsbereich der Brauereiaktivitäten → Potenzial für mehr als 100 Arbeitsplätze für kleinstrukturierte Gewerbe ist für immer verloren → Naherholungscharakter des Stadtteils nachhaltig beschädigt → nachhaltige Schädigung des Mikroklimas durch maximale Bodenversiegelung und Strahlungseffekte sowie Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt mit weitreichenden Folgen für den umliegenden alten Baumbestand → weiterer Wertverlust der Immobilien im Umgriff-Vermögensverlust für mehr als 100 Familien → die Gewerbesteuerbasis der Firmengruppe bleibt auf niedrigem Niveau aufgrund der umfangreichen Investitionen		
c)	<u>FNP-Änderung</u> Es bestehen generelle, erhebliche Bedenken für die 35. Änderung FNP und für eine Erweiterung der GE-Grenzen Richtung Norden (zum Auen- und Bachbereich der Preuschwitzerin, geschütztes Biotop (Stadt) Nr. BT-0070-002, Gehölzstrukturen am Bachlauf Preuschwitzerin, sprich Flur 3638, Gemarkung Bayreuth), als auch eine Erweiterung der Grenze Richtung Westen zur vorhandenen Misch- und Wohnbebauung Ortsteil Oberobsang (Teile der Fluren 3638, 3641 und 3593). Diese neuen Grenzen würden das derzeit im FNP ausgewiesene und derzeit nicht verwirklichte GE bis wenige Meter an das ökologisch besonders wertvolle Biotop des Bachlaufs der Preuschwitzerin und bis auf fast 20 m an die Wohnbebauung im Westen heranführen. Beide Erweiterungen lehnen wir zu Gunsten eines nachhal-	– Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Bayreuth mit Schreiben vom 16.09.2021 (Az. St.BT_FNP-Änd.Nr.35-&-BBP.5.21.Oberobsang-Brauerei_(out-2021-0916))	Zu den bereits vor der Öffentlichkeits- und Behörden-/TöB-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (2022) durchgeführten Planänderungen siehe 13a. Demgegenüber waren 2022 und sind auch nun keine (weiteren) Planänderungen erforderlich. <u>Begründung (Stadtratsbeschluss vom 20.07.2022):</u> Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Schutzgebiete ist aufgrund des abgestimmten Planungs- und Festsetzungskonzepts des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5/21 sowie den sich aus den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren ergebenden weiteren Maßnahmen nicht zu erwarten. *[Anm. d. Stadtplanungsamtes vom 23.10.2024: Bzgl. des geforderten vollständigen Begrünung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone siehe 6f]*

	tigen Schutzes der ökologischen Funktion für Biodiversität und Wasserhaushalt im bereits hochversiegelten Stadtbereich v. a. östlich entlang der B 85 (Industriegebiete) ab. Die naturhaushaltliche Funktion der Preuschwitzerin inkl. ihres ganzen Einzugsgebiets als Zulauf für das nur rund 350 m entfernte FFH-Gebiet Nr. 6035-372 (Rotmaintal um Bayreuth) und LSG Nr. LSG-00416.01 (Unteres Rotmaintal) muss erhalten bleiben. Sie würde durch die Erweiterung des GE und folglich durch die erheblichen Baumaßnahmen und den Betrieb der Industrieanlagen auf Dauer teils zerstört oder laut BNatSchG und WHG ungerechtfertigt beeinträchtigt. Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 (bei Umsetzung des Bauvorhabens): Ausweitung des GE Richtung Norden hin zum Bachlauf der Preuschwitzerin und dem geschützten Biotop der Nr. BT-0070-002 und Richtung Westen hin zur vorh. Wohnbebauung: Hier sollte das GE nicht so nah an beide Grenzen (Biotop und WA) herangeführt werden und nur ein kleinerer Teil der Flur 3638 (Gmkg. Bayreuth) bzw. der Fluren 3641 und 3593 Verwendung finden (Einhaltung der bisherigen wie im aktuell gültigen FNP ausgewiesen Grenzen). Dies würde bedeuten, dass die Fläche 3638 nur bis zur Höhe der Abwasseranlage (Hauptabwasserleitung DIN 300) teilweise bebaut werden könnte und nördlich der oberirdischen elektrischen Leitungen und der unterirdischen Abwasserleitung das Bacheinzugsgebiet unversiegelt bleibt. Weiterhin: Die Alleebäume entlang der B85 müssen unbedingt erhalten bleiben und ökologisch aufgewertet bzw. durch zusätzliche Neupflanzungen erweitert werden. Bezgl. Bauverbot 20 m bzw. die angrenzende Baubeschränkung + 20 m: Hier wäre es sinnvoll auch die 20 m Baubeschränkung, also insgesamt 40 m entlang der B85 aus der Baugrenze herauszunehmen und diesen 40 m Streifen insgesamt ökologisch aufzuwerten. Das wäre auch gleichzeitig ein guter Sichtschutz zur Bundesstraße und könnte in dieser Breite als Biotopvernetzung hin zum geschützten Bachlauf der Preuschwitzerin hergenommen werden!		*[Anm. d. Stadtplanungsamtes vom 23.10.2024: Bzgl. des geforderten Ausschlusses von Tankstellen siehe 3c]* Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind – soweit sie schon zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Sommer 2021 schon vorlagen und bekannt waren – nicht nur in der entsprechenden Tabelle des Umweltberichtes aufgeführt, sondern auch im Bebauungsplanentwurf Nr. 5/21 als Festsetzungen enthalten gewesen. Auf erforderlichen Gutachten- und Untersuchungsbedarf sowie weitere daraus resultierende Maßnahmen (z.B. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Artenschutzmaßnahmen) wurde frühzeitig hingewiesen. Die Aussagen im Umweltbericht basierten auf dem aktuellen Sach- und Kenntnisstand sowie den s.Zt. vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientierte sich zunächst auch der der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die zuständigen Fachbehörden, Fachdienststellen und Fachverbände – darunter der Bund Naturschutz in Bayern e.V. – waren zur Mitwirkung und zur Fortschreibung des Umweltberichtes aufgefordert. Schotterflächen sind vollständig GRZ-relevant und daher auf die festgesetzte GRZ von 0,7 anzurechnen. Ein städtebauliches Erfordernis, im gewerblichen Bereich Schotterflächen kategorisch auszuschließen, besteht dagegen nicht. Es mag grundsätzlich dahinstehen, ob städtebauliche Gründe Festsetzungen zur Erhöhung des Albedo-Effektes rechtfertigen und für solche Festsetzungen eine Ermächtigungsgrundlage im abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB besteht. Nachdem im vorliegenden Fall aber umfassende Begrünungspflichten (intensive/extensive Dach-/Fassadenbegrünung) bestehen, die eine positivere Wirkung auf die vom Bund Naturschutz in Bayern e.V. angesprochenen Zwecke als weiße/helle Dächer/Fassaden haben dürften, sind weitere Festsetzungen im Hinblick auf den Albedo-Effekt nicht erforderlich.

	Da stellt sich die Frage, ob die kleinere Baufläche für das geplante Vorhaben „Neubau Brauerei“ reicht, wenn diese Teile der Flur 3638 nördlich der Abwasserleitung im Bauplan ausgenommen werden, oder folglich die Frage, ob auch an eine andere alternative Nutzung (u. U. andere Investoren) gedacht werden könnte. Aufgrund der ökologischen Funktion v. a. der Flur 3638 als Flusseinzugsgebiet und zur Grundwasserneubildung auch hinsichtlich der nachgelegenen, wasserhaushaltlich relevanten FFH- und LS-Gebiete ist die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen (giftiger, fossiler Treibstoffe) in Vorhabengebiet irrsinnig und muss untersagt werden! Vergleichbar hält es sich mit dem avisierten enormen Wasserbedarf der neuen Brauereistätte (zusätzlich zu dem bereits vorhandenen Wasserverbrauch für Getränke und Abfüllanlagen der Altanlagen), der alle bisher im Stadtgebiet Bayreuth ansässige Trinkwassernutzung sprengen würde. Hierzu gibt es Ihrerseits keinerlei Prognose und Berechnung über den zusätzlichen Wasserbedarf der Brau- und Abfüllanlage (z. B. woher wird das zusätzlich Wasser bezogen) und deren Abwassermanagement (Behälter-Reinigung, u.a. Brautanks, Flaschen/Kastenreinigung, Fahrzeugreinigung etc.). Dies ist unzumutbar, sowohl laut den Schutzgedanken des WHG, des BNatSchG und des BImSchG als auch laut des grundgesetzlich verankerten Schutzguts der kommunalen Trinkwasserversorgung (Trinkwasserverbrauch und Flächenversiegelung). <u>Immissionsschutz (BImSchG)</u> Bei der Bebauung im besagten GE muss überwiegend von der Errichtung und Betrieb genehmigungsbedürftiger Anlagen (§3 Abs. 5ff, §4 BImSchG i.V.m. 4. BImSchV und VwV TA Luft) ausgegangen werden. Eine Beschränkung auf einzig „Geräusche“ (Schall-Immissionen) ist unzulässig! Laut BImSchG bedarf es einer umfassenden Prüfung (§ 1, § 3 Abs. 1 bis 4 BImSchG) und Auferlegung der Pflichten für Betreiber (§ 5 BImSchG vor allem unter Berücksichtigung Abs. 2 „Anforderungen zur Begrenzung von Emissionen von Treibhausgasen, Treibhausgas-Emissionshandelsgesetzes“		

	oder § 22 BImSchG. Eine Prüfung hinsichtlich Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (bei Errichtung, Betrieb und Stilllegung) ist zwingend erforderlich (§ 3, § 44 - 47 i. V. m. §§ 48, 48a BImSchG und VwV TA Luft). Vor allem bei Bau- und Nutzungstätigkeiten im Zuge langer Witterungsperioden mit Trockenheit und Dürreereignissen ist mit einer erheblichen Belastung der angrenzenden Regionen u. a. durch Staub, Aerosole, Gerüche, Allergene oder andere Luftverunreinigungen durch Windverfrachtung zu rechnen. Hier sind entsprechende Ausbreitungsmodelle gemäß VwV TA Luft anzufertigen (unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Gewerbeanlagen, deren Emissionen und Immissionsbelastung) und bei der umweltgesetzlichen Planung des besagten Vorhabens anzuwenden. Es gilt hier zu beachten, dass die geplante Industrieanlage im Westen der dichtbesiedelten Bayreuther Stadtteile liegen wird und durch die Haupt-Anströmung der Luftmassen aus Nordwest-, West- und Südwest etwaige Schadstoffe, Gerüche und Lärmemissionen in besiedelte Bereiche als Immission im Rotmaintal aufwärts verfrachtet werden. Bei austauscharmen atmosphärischen Bedingungen und Entwicklung eines Talwindes ist mit einem Transport der Emissionen zusätzlich talabwärts Richtung Heinersreuth und ins FFH/LSG auszugehen, mit entsprechenden negativen Wirkungen für Mensch und Natur. Diese bodennahen Zirkulationsformen und lokalen Luftaustausch-Bedingungen in Verbindung mit der Anwendung der VwV TA-Luft sind in dem von Ihnen erwähnten, völlig überholten und unzureichenden „Klimagutachten“ aus dem Jahr 2000 (Stadtklimaanalyse Bayreuth, Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000) nicht untersucht worden. Daher zweifeln wir ausdrücklich Ihre getroffenen Aussagen einer „geringen Erheblichkeit“ (Wasser und Klima/Luft Topik) an, die Sie in Ihren Begründungen als „Anlage zum Umweltbericht - Bewertung der Umweltauswirkungen“ in Tabellenform ohne weitere fachliche Erläuterung präsentiert haben. (Nebenbei bemerkt: die in dieser Tabelle vorgeschlagenen		

	Minderungsmaßnahme sind in fast allen Punkten NICHT in Ihrem BBP 5/21 umgesetzt worden). Weiterhin müssen auch die zusätzlichen Emissionen und folglich Immissionen (gemäß BImSchG, TA Lärm und TA Luft) des erheblich erhöhten Verkehrsaufkommens durch den Baubetrieb und den nachfolgenden Nutzungsaktivitäten (u. a. An/Abtransport der Produkte und Rohstoffe, Liefer-/Betriebs-/Besucherverkehr) sowohl entlang der Zufahrtstraßen als auch auf dem Betriebsgelände an sich einbezogen werden (erhöhte Emissionen/Immissionen NOx, CO/CO2, Feinstaub und Lärm etc.). In diesem Zusammenhang ergeben sich Fragen zur Lastfähigkeit dieses heute bereits stark frequentierten und erheblich umweltbelasteten Verkehrs-/Industriebereiches entlang der B85 (Pendlerverkehr + Vorbelastung vorhandenes GE + durchs neue Vorhaben bedingte Belastung). Zur Bebauung an sich und den Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO, BayBO in der Ortssatzung (Bauleitplan). Sie schreiben sinngemäß, dass bei Ihrer städtebaulichen Ordnung „...eine größtmögliche Flexibilität gewahrt werden soll ...“ sprich dem Inverstor alles zu erlauben was ER möchte und die Stadt aus Kulanz Ihre ordnungsrechtlichen Auflagen nur allgemein und unkonkret (zum Schaden?) der Bürger*innen halten wird. Folglich fehlen mal wieder sinnvolle nachhaltige, Natur und Klima und Ressourcen schonende Regelungen: <u>Einfriedungen</u> Es muss sichergestellt werden, dass die Einfriedungen für Kleintiere durchlässig bleiben. Stichwort Biotopvernetzung (Art. 19 BayNatSchG). Hier bedingen wir die Zulässigkeit von Holzzäunen (und Vergleichbares) mit senkrechter Lattung (ausreichend Lücken-Abstand) und ohne Sockel zur Durchlässigkeit von Kleintieren festzusetzen. Es muss auf nicht durchgängige Einfriedungen wie Maschendrahtzäune oder Mauern und Vergleichbares verzichtet werden. <u>Nebenanlagen</u> Laut §14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan ...“die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen einge-		

	schränkt oder ausgeschlossen werden.“ Sowohl laut § 12 (6) BauNVO kann im Bebauungsplan ... „festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.“ Weiterhin gilt im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB die Vermeidung von unnötiger Bodenversiegelung zum Erhaltung der Leistungsfähigkeit von Natur und Umwelt. Daher schlagen wir vor, die Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen, Carports und Lagerplätze außerhalb der Baugrenzen laut §14 Abs. 1 BauNVO zu untersagen (ausgenommen Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme, Kommunikation im Sinne § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO). Die (falls überhaupt) benötigten Nebenanlagen sollten innerhalb der im besagten Vorhaben eh großzügig ausgewiesenen Baugrenzen beschränkt bleiben. Dies macht das Vorhaben nicht unmöglich, da durch eine entsprechende darauf aufbauende Festlegung der Baugrenzen die Umsetzung gewährleitet und gleichzeitig eine Ausuferung und unkontrollierte Verbauung von Nebenanlagen verhindert werden kann. Hier darf möglichen Investoren KEIN Freibrief ausgehändigt werden! <u>Park-/Stell-/Wende-/Lagerplätze</u> Es muss im Sinne §1a Abs. 2 BauGB eine unnötige Bodenversiegelung verhindert werden. So müssen die Flächen des Betriebsgeländes für Niederschlagswasser durchlässig festgeschrieben werden (z.B. Verwendung wassergebundener Befestigungen oder andere zielführender Methoden) insofern eine Belastung mit ökotoxischen Stoffen ausgeschlossen werden kann. Hierfür gibt es neben dem BauGB ausreichende Ermächtigungsgrundlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO i. V. m §1a Abs. 2 BauGB). Zudem fordern wir, die z. B. für den Schwerverkehr benötigte Versiegelung der Park/Stell/Wende/Lagerplätze soweit wie möglich durch Begrünung z. B. durch Bauminseln, Grünrabatte mit heimischen Blühpflanzen landschaftsplanerisch vor Ort zu gestalten und auszugleichen. <u>Nutzung von Solarenergieanlagen</u>		

	Laut Regierungsverlautbarung (PM Staat Bayern und PM Bundesregierung Juni 2021) wird es voraussichtlich 2022/23 im Baurecht zu einer Pflicht für Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen zumindest für gewerbliche Gebäude kommen. Zudem ist derzeit laut §14 Abs. 3 BauNVO und Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO der Bau von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren explizit erlaubt. Weiterhin wird aller Voraussicht eine Pflicht für Solarenergienutzung auf Dächern öffentlicher Gebäude im Landkreis Bayreuth eingeführt (aktuelles Klimaschutz-Planziel des LRA). Hier sollte sich die Stadt Bayreuth nicht lumpen lassen. Daher muss für das besagte Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bindend im BBP/Ortsgestaltungssatzung vorgeschrieben (nicht nur empfohlen) und mit den übrigen Dachflächen, Dachaufbauten und Dachbegrünungen abgestimmt 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). Neben Solarenergieanlagen auf Gebäudedächern/Fassaden muss eine Überbauung/Überdachung von betrieblichen Park-/Stell-/Lager- und Verkehrsflächen mit Solarmodulen zugelassen werden (mögl. Blendwirkungen sollten eingerechnet werden). Achtung: Falls Solarenergieanlagen gegen jegliche Vernunft nur prinzipiell zugelassen werden, gilt trotzdem, dass vorgreifend für eine künftig 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. Hierfür gibt es ausreichende Ermächtigungsgrundlagen (z.B. §14 Abs.3 BauNVO i. V. m. Art. 57 & 81 BayBO). <u>Begrünungen</u> Dort wo eine Nutzung der Solarenergie nicht möglich ist oder in Ergänzung dazu bedingen wir die Zulassung einer		

	Dach- und Fassadenbegrünung (u. a. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO i.V.m. §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB). Zudem fordern wir das Verbot von 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 Niederschlagswasser-Versickerung. Zur weiteren Regulierung des Wärme-/Hitzeaushaltes sollten über die Ortsgestaltungssatzung helle/weiße oder begrünte Fassaden, Dachmaterialen 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. <u>Wassermanagement</u> Wir schlagen vor, dass Zisternen (oder vergleichbare Methoden) zur Regenwassernutzung (Speicherung mit anschließender örtlicher Versickerung durch Grünflächenbewässerung) anzulegen sind, entweder pro Grundstück oder als Gemeinschaftsanlagen. Dies entspricht §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). Begründung: Die Erhaltung der Grundwassermenge gewinnt durch die menschenverursachte Erwärmung des Erdklimas auch regional in Oberfranken und lokal in Bayreuth an nicht mehr zu vernachlässigender Bedeutung v. a. hinsichtlich der bereits derzeitig vorhanden und zukünftig wahrscheinlich fortdauernden Veränderung des Niederschlagsregimes hin zu längeren Dürrezeiten unterbrochen von kurzen Stark- und Stärkst-Niederschlägen. Ein entsprechendes dem Klimawandel angepasstes Wassermanagement für das neugeplante o. g. Bauvorhaben mit hoher Bodenverdichtung sollte zwingend erstellt werden (Gewährleitung der Niederschlagswasser-Versickerung, Vermeidung von Bodenversiegelung und Regenwassernutzung (z.B. Zisternen etc.) für Brauchwasser oder Grünflä-		

	chenbewässerung). Als Fazit halten wir die 35. Änderung des FNP und den Bauplan 5/21 in vorliegender Form aus Natur/Umwelt und Klimaschutz Gründen für nicht durchführbar. Eine kleinere Alternative (wie beschrieben) wäre denkbar und durchsetzbar.		

Die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände gegen die Planung:

- Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken mit Schreiben vom 18.08.2022 (Az. /) (zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 35)
- Bayerische Landespolizei, Polizeiinspektion Bayreuth-Stadt mit Schreiben vom 24.08.2022 (Az. /)
- Industrie- und Handelskammer für Oberfranken mit Schreiben vom 31.08.2022 (Az. /)
- PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 15.08.2022 (Az. 20220802598)
- Stadt Bayreuth: Amt für Umwelt- und Klimaschutz mit Schreiben vom 28.09.2022 (Az. /) (aus Sicht des Wasserrechtes/Bodenschutzrechtes, der Fachkundigen Stelle und des Klimaschutzmanagements)
- Stadt Bayreuth: Bauordnungsamt mit Schreiben vom 07.09.2022 (Az. /) (grundsätzlich keine Einwände zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 35 und aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Einwände zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5/21)
- Stadt Bayreuth: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit Schreiben vom 15.08.2022 (Az. /)
- Stadt Bayreuth: Straßenverkehrsamt mit Schreiben vom 22.08.2022 (Az. VKA 11/610/0) (zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 35)
- Stadt Bayreuth: Tiefbauamt mit Schreiben vom 29.09.2022 (Az. /) (zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 35)

Die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben und somit keine Einwände gegen die Planung:

- ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V. Bayreuth
- Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken (zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5/21)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- BRK Bayerisches Rotes Kreuz, ILS Integrierte Leitstelle Bayreuth/Kulmbach
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Regionalbüro München, Außenbüro Nürnberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile Rollout FNP 2, Richtfunk-Trassenauskunft
- Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile – Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit, T-NAB
- Handelsverband Bayern e.V., Bezirk Oberfranken
- Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Kreishandwerkerschaft Bayreuth

- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landesfischereiverband Bayern e.V.
- Landratsamt Bayreuth – Bauverwaltung
- Radler-Initiative Bayreuth Stadt und Land
- Regierung von Oberfranken: Sachgebiet 34 – Städtebau
- Stadt Bayreuth: Amt für Wirtschaftsförderung
- Stadt Bayreuth: Behindertenbeauftragte
- Stadt Bayreuth: Grundstücksamt
- Stadt Bayreuth: Naturschutzbeirat
- Stadt Bayreuth: Stadtgartenamt
- Stadt Bayreuth: Stadtheimatpfleger
- Stadtverband Bayreuth der Kleingärtner e.V.
- Stadtwerke Bayreuth Verkehr und Bäder GmbH ((zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 35)
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG – Nürnberg
- Umweltschutz-Informationszentrum Oberfranken, UIZ Lindenhof
- Verkehrsclub Deutschland, Kreisverband Bayreuth e.V.

Stadtplanungsamt: