

Behandlungs-/Abwägungstabelle (Stand: 03.06.2026)

Verfahrensname: 5/25 Wohnquartier Untere Herzoghöhe (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9/76)

Verfahrensschritt: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 23.02.2026 - 27.03.2026

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Behandlungs-/Abwägungsvorschlag
1	Deutsche Telekom Technik GmbH: Süd PTI 14 am 26.03.2026	Seitens der Deutschen Telekom Technik werden Hinweise auf Bestandsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gegeben.	Die Stellungnahme wird der Grundstückseigentümersin und dem Tiefbauamt zur Kenntnisnahme und weiteren Berücksichtigung für die künftigen Baumaßnahmen weitergeleitet. Eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes ist aufgrund der Eingabe nicht erforderlich.
2	Regierung von Oberfranken - Sachgebiet 34 – Städtebau am 27.03.2026	<p>Aus Sicht des SG34 besteht Einverständnis mit dem o.g. Vorhaben.</p> <p>Es wird hiermit angeregt, den Grad der Durchgrünung im neugeordneten Wohnquartier zu erhöhen, um hier den Aspekten der Klimaanpassung, Verschattung, Aufenthaltsqualität u.w. ausreichend gerecht zu werden.</p> <p>Stellungnahme SG 32:</p> <p>Die Beurteilung, die genaue Festlegung und die Formulierung der Festsetzungen zum Immissionsschutz sollte - wenn nicht schon geschehen - mit der Immissionsschutzbehörde der Stadt Bayreuth abgestimmt werden. Zudem wird angeregt, die Höhe der Gebäude im WA2, in Richtung der Rankestraße, im Hinblick auf die Verschattungsanalyse näher zu definieren. In diesem Zusammenhang</p>	<p>Die vorliegenden Festsetzungen für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB), hier:</p> <p>"- Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünfläche anzulegen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzbestände sind 50% dieser Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>- Bei Neupflanzungen sind grundsätzlich standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume und Sträucher zu verwenden.</p> <p>- Die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth findet Anwendung.</p> <p>- Die Begrünungssatzung der Stadt Bayreuth findet Anwendung.",</p>

wird weiterhin angeregt, eine detailliertere Abwägung der Problematik der Verschattung und der daraus ggf. resultierenden Einschränkung der aktiven Solarnutzung in der Begründung durchzuführen.

Weitergehende Hinweise zum Natur- und Immissionschutz sowie Wasserrecht erfolgen durch die jeweils zuständigen Behörden.

berücksichtigen eine ausgewogene Balance für die unterschiedlichen Funktionen (erhöhter Wohnraumbedarf etc.) und Ansprüche (u.a. Klimaanpassung, Aufenthaltsqualität im privaten Freiraum) an den flächenmäßig beschränkten Entwicklungsraum. Mit den o.g. Festsetzungen und dem entsprechenden Nachweis in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (z.B. Außen-/Freianlagenplan) wird trotz der baulichen, aber vorwiegend vertikalen Nachverdichtung (Versuch der Reduzierung der versiegelten Fläche) versucht, die planungsrechtliche Grundlage für eine 3-fache Innenentwicklung unter Berücksichtigung auch grün-blauer Belange (z.B. Festsetzungen zur max. zul. Flächenversiegelung und Verwendung von Niederschlagswasser) zu schaffen.

Das Umweltamt der Stadt Bayreuth als Immissionsschutzbehörde wurde in den Prozess der Gutachtenerstellung zum Immissionsschutz eingebunden und deren Inhalte sowie die geplanten Festsetzungen mit dieser abgestimmt.

Die künftige planungsrechtlich zulässige Höhenentwicklung der möglichen Neubauten nimmt maßgeblich Rücksicht auf die Bestandsbebauung, wie aus den Ergebnissen der Verschattungsstudie zu erkennen ist. Hier wurden nur geringe Verschattungseffekte bei den Bestandsgebäuden aufgrund der künftig planungsrechtlich möglichen Neubebauung nachgewiesen. Somit ist grundsätzlich weiterhin eine Nutzung der Solarenergie auf den östlichen

			<p>Grundstücken der Rankestraße möglich. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde ein entsprechender Sachverhaltstext aufgenommen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
3	<p>Stadt Bayreuth: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth am 23.02.2026</p>	<p>Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich und vorbehaltlich bereits abgerissener Gebäude, dem aktuellen Katasterstand. Die Flurstücksgrenzen der betroffenen Flurstücke sowie die Umfangsgrenze des Planungsgebietes sind zum Teil noch nicht vollständig vermessen oder liegen zum Teil nur in einer niedrigeren Genauigkeitsstufe vor. Aus Sicht des ADBV besteht hier gegebenenfalls Handlungsbedarf in Form einer Abmarkung der (Umfang-)Grenzen, sofern für Ihre Planungen erforderlich. Seitens des Amtes 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 diesbezüglich vorgesehen sind.</p>	<p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und der Grundstückseigentümerin sowie dem Tiefbauamt der Stadt Bayreuth zugeleitet. Handlungsbedarf ist erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der baulichen Umsetzung geboten. Eine genaue Grundstücksvermessung kann daher zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
4	<p>Stadt Bayreuth: Amt für Soziales, Integration, Wohnen und Inklusion am 27.03.2026</p>	<p>SIWI/Abteilung Wohnen hat den Bebauungsplanentwurf 5/25 Wohnquartier Untere Herzoghöhe zur Kenntnis genommen und nimmt hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>SIWI/Abteilung Wohnen hat bereits am 03.09.2025 eine Stellungnahme zum o.g. Betreff abgegeben.</p> <p>Die Wohnbaustrategie der Stadt Bayreuth sieht bei der</p>	<p>Aufgrund des schon vorhandenen Baurechts mit begrenzter Planbegünstigung durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (vertikale Nachverdichtung) ist eine vertragliche Regelung in vorliegendem Fall aus den folgenden Gründen nicht angemessen und somit entbehrlich:</p> <p>Entlang der Dr. Würzburger-Straße und der Hoffmann-</p>

Schaffung neuen Baurechts für Bauvorhaben in einer Größenordnung ab 2.000 m Bruttogeschossfläche eine Quote von 20 % (+/-5 %) geförderten Wohnungsbaus vor. Ob eine Erhöhung bzw. Senkung der Quote um 5 % vorgenommen werden kann, hängt vom aktuellen Bestand sozial geförderten und preisgünstigem Wohnungsbau im Umfeld ab. Es besteht in räumlicher Nähe derzeit eine dreistellige Zahl öffentlich geförderter Mietwohnungen, deren Bindungen nach aktuellem Sachstand zwischen 2030 und 2043 enden. Der Neubau öffentlich geförderter Wohnungen ist grundsätzlich wichtig zur Kompensation der aus den Bindungen fallenden, öffentlich geförderten Wohnungen. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Förderquote im Umfeld des beabsichtigten Gebiets wird nur ein kleiner Teil der entstehenden Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum benötigt. Außerdem stehen nach derzeitigem Sachstand, wenn überhaupt, nur begrenzte Mittel zur öffentlichen Förderung zur Verfügung. Wenn die Wohnbaustrategie in vorliegendem Gebiet zum Tragen kommt, empfiehlt SIWI/Abteilung Wohnen nach aktuellem Sachstand und vorbehaltlich konkreter Planungen, um soziale Brennpunkte zu vermeiden und um eine bessere Durchmischung in diesem Gebiet zu erhalten, eine Quote von 15 % öffentlich geförderten Wohnraums.

Es ist aufgrund des Trägers des Bauvorhabens, der GBW Bayreuth, ohnehin mit der Schaffung günstigen Wohnraums zu rechnen.

von-Fallerslebenstraße gilt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9/76 "Hoffmann-von-Fallerslebenstraße / Dr. Würzburger-Straße, welcher ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Für den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5/25 besteht nach derzeitigem Stand Baurecht nach § 34 BauGB, welches schon heute eine moderate zusätzliche (Wohn-)Bebauung ermöglicht. Im Wesentlichen soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5/25, eines also schon gewachsenen und vorhandenen Wohnquartiers eine maßvolle bauliche und höhenmäßige Nachverdichtung ermöglicht werden. So werden im gesamten B-Plan-Geltungsbereich ca. 20-30 zusätzliche Wohnungen entstehen.

Ein zwingender Bedarf für eine vertraglich vereinbarte Bauverpflichtung und Verpflichtung zum geförderten Wohnraum besteht zudem nicht, da die Eigentümerin der Bauflächen, die Gemeinnützige Bayreuther Wohnungsbaugenossenschaft eG (GBW), qua Genossenschaftszweck und gemäß ihrer Satzung preisgünstigen Wohnraum bereitstellt.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

5	<p>Stadt Bayreuth: Amt für Umwelt- und Klimaschutz am 05.03.2026</p>	<p>Zum Bebauungsplanverfahren wird seitens UA wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Immissionsschutz (Fr) Aus Sicht des Immissionsschutzes unter den schallschutz-technischen Festsetzungen auf Grundlage des Gutach- tens ohne Einwände.</p> <p>Abfallrecht (Fr) Ohne Relevanz</p> <p>Wasserrecht / Bodenschutzrecht (ma) Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.</p> <p>Naturschutz Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine wesentli- chen Einwände gegen das geplante Bebauungsplanver- fahren. Der Artenschutz sollte im Begründungstext, sowie in der Plandarstellung als Hinweis erscheinen: bei Sanierungs- und/oder Abbruchvorhaben sind Untersuchungen auf Fle- dermausquartiere und Gebäudebrüter durch fachlich ver- sierte Personen durchzuführen. Zudem sind die von Ro- dung betroffenen Gehölze auf vorhandene Habitatstruktu- ren zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten (u.a. alle Fledermaus- arten und alle europäischen Vögel) dürfen nicht erheblich</p>	<p>In der Begründung wurde folgender Zusatztext unter den Hinweisen aufgenommen: "Bei Sanierungs- und/oder Abbruchvorhaben sind Unter- suchungen auf Fledermausquartiere und Gebäudebrüter durch fachlich versierte Personen durchzuführen. Zudem sind die von Rodung betroffenen Gehölze auf vorhandene Habitatstrukturen zu untersuchen. Die Untersuchungser- gebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vorzule- gen. Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten (u.a. alle Fledermausarten und alle europäischen Vögel) dürfen nicht erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 Bundesnaturschutzgesetz)." Da im Planvollzug, also den nachgeordneten Ebenen (Genehmigungsverfahren) das Umweltamt/Naturschutz ohnehin einbezogen wird, kann den artenschutzrechtli- chen Anforderungen entsprochen werden. Der Grund- stückseigentümer wurde für Belange des Artenschutzes sensibilisiert.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
---	--	--	---

		gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 Bundesnaturschutzgesetz).	
6	Stadt Bayreuth: Amt für öffentliche Ordnung, Brand- und Katastrophenschutz am 18.03.2026	<p>Seitens OBK werden umfangreiche zu beachtende Hinweise und technische Anforderungen genannt, die aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes (Einsatz der Feuerwehr) bei Planung, Bau und Betrieb der künftigen Nutzungen zu beachten sind.</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass bei der Erstellung von Gebäuden, beim Umbau von Gebäuden sowie bei der Sanierung von Gebäuden grundsätzlich die BayBO sowie die einschlägigen öffentlich-rechtlichen und technischen Bestimmungen beachtet und eingehalten werden.</p> <p>Die detaillierten technischen Ausführungen sind in der Originalstellungnahme zum Verfahren beim Stadtplanungsamt einsehbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zuständigkeithalber zur möglichen Berücksichtigung an das Bauordnungsamt und an die Grundstückseigentümerin weitergeleitet.</p> <p>Der Nachweis zur Beachtung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen und technischen Bestimmungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
7	Stadt Bayreuth: Bauordnungsamt am 26.02.2026	<p>BOA/Technik: Nachdem es keinerlei Festsetzung zu einem Kniestock gibt, ist aus Sicht BOA die Schemazeichnung Kniestock entbehrlich.</p> <p>BOA/Verwaltung: ohne Einwände</p> <p>BOA/Beitrags- u. Erschließungsabteilung: Ein Erschließungsbeitrag und ökologischer Ausgleichsbeitrag fallen nicht an. Kosten für die Errichtung der öffentlichen Stellplätze im nördlichen Bereich der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße sind nicht beitragsfähig und können nicht refinanziert werden. Bei Geschossflächenmehrung</p>	<p>Die zeichnerische Definition der Kniestockberechnung wird in jeden Bebauungsplan aufgenommen, um einerseits im vorliegenden Fall bei einem möglichen Pultdach entsprechende Rechtsklarheit zu schaffen. Andererseits ist im Falle einer möglichen Befreiung von der Dachform eine einheitliche, eindeutige Bemaßung des Kniestocks erforderlich. Auf diese Weise sollen unterschiedliche Bemaßungsauffassungen wie in der Vergangenheit vermieden werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden an die Grundstückseigentümerin weitergeleitet.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

		<p>fällt nach einer erfolgten Bebauung ein Herstellungsbeitrag zur öffentlichen Entwässerungsanlage nach der BGS-EWS an. Für das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 1562/21 Gmkg. Bayreuth fällt ein Herstellungsbeitrag für die Grundstücksfläche nach der BGS-EWS zusätzlich an.</p>	
8	<p>Stadt Bayreuth: Stadtbauhof am 27.03.2026</p>	<p>Das anfallende Niederschlagswasser sollte auf dem Gelände möglichst versickert oder in Baumrigolen zurück gehalten werden, so dass die Einleitung von Oberflächenwasser in die Mischwasserkanalisation minimiert wird. Die Dächer sollten als Gründächer ausgeführt werden.</p> <p>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 Altpapiercontainer 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 Rückwärtsfahrten nach den gängigen Arbeitsschutzvorschriften nicht zulässig sind.</p>	<p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16c BauGB wurden folgende Festsetzungen im B-Plan-Entwurf getroffen: "Um Hochwasserschäden zu vermeiden, ist das Regenwasser aus dem Planbereich nur gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Als maximale Einleitungsmenge sind 70 l/s x ha festgesetzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.</p> <p>Regenwasser-Nutzung / Rückhaltung: Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Grundstücke ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz. Zur Erhaltung und Sicherung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen."</p> <p>Im Bebauungsplan-Entwurf sind ausreichend Flächen für Nebenanlagen (hier auch Müllstandorte) festgesetzt.</p>

			Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
9	Stadt Bayreuth: Tiefbauamt am 30.03.2026	<p>Gegen das geplante Bebauungsplanverfahren für das Wohngebiet Untere Herzoghöhe, bestehen seitens des Tiefbauamtes keine Einwände.</p> <p>Im aufzustellenden Bebauungsplan ist folgender Textbaustein Entwässerung B-Plan (bitte vollständig!) mit auf zu nehmen:</p> <p>Zum Erhalt eines möglichst naturnahen Wasserhaushaltes ist die Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen. Ist keine Versickerungsmöglichkeit gegeben, kann das Niederschlagswasser mit einer maximalen Drosselabflussspende von 70 l/s x ha Grundstücksfläche in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.</p> <p>Des Weiteren wird nochmals folgender Hinweis zum B-Plan mitgeteilt: Im Plangebiet befindet sich ein sehr hoher Anteil an nicht festgestellten Flurstücksgrenzen mit einer teils hohen Ungenauigkeit, dies betrifft sowohl die Flurstücke der Bebauung als auch die Flurstücke der öffentlichen Straße.</p>	<p>In die Begründung zum Bebauungsplan wurde ergänzend folgender Text aufgenommen: "Zum Erhalt eines möglichst naturnahen Wasserhaushaltes ist die Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen."</p> <p>In die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 5/25 zum Punkt "Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16c BauGB)" wurden die Anregungen vom Tiefbauamt aufgenommen. Die Festsetzungen und die Inhalte der Begründung wurden mit dem Tiefbauamt abgestimmt.</p> <p>Eine Änderung der Festsetzungsinhalte im B-Plan-Entwurf ist nicht erforderlich.</p>
10	Verkehrsclub Deutschland, Kreis- verband Bayreuth e.V. am 27.03.2026	<p>Grundsätzlich unterstützen wir den Entwurf vom Bebauungsplan, mit dem Ziel der Erhöhung der Wohnflächen im Quartier und Optimierung der Nutzung solarer Strahlungsenergie.</p> <p>Im Vergleich zum Entwurf vom Juli 2025 wurde im WA1 die beiden Gebäude wesentlich näher nach Norden an die</p>	<p>Die Baulinienfestsetzungen an der Dr.-Würzburger-Straße sind aus städtebaulichen Gründen bewusst gewählt (klare städtebauliche Kante und Bauflucht) und ermöglichen die Errichtung dann zulässiger Wohnriegel, die als Schallschutzbebauung für die weiteren südlichen Baufelder dienen sollen. Zudem werden durch die Lage am nördlichen Rand ausreichend Außenflächen im südlichen Bereich für</p>

Dr.-Würzburger Straße gerückt.
Zudem wurde die Baugrenze durch eine Baulinie ersetzt.
Wir warnen vor dieser Veränderung und fordern eine Rücknahme der Verschiebung direkt vor den Gehweg.
Die Gründe sind:

- Die Hauseingänge grenzen sehr nah bzw. direkt an den Gehweg.
- Da die Straßenlage abschüssig ist, wird ein barrierefreier Zugang der Hauseingänge erschwert.
- Aus den Hauseingängen herauskommende Personen und auf dem Gehweg fahrende Kinder und ggf. Aufsichtspersonen gefährden sich gegenseitig.
- Der abschüssige Gehweg verstärkt dieses Problem.
- Für aus der Fichtestraße und aus der Rankestraße in die Dr.-Würzburger-Straße ausfahrenden Fahrzeugen wird die Sichtbeziehung deutlich eingeschränkt.
- Die Krümmung der Dr.-Würzburger-Straße verstärkt dieses Problem an der Einbiegung der Fichtestraße

Für die Verschiebung der Baugrenze und Wandlung zur Baulinie sind keine zwingenden Gründe erkennbar, daher ist dies abzulehnen.

In der Planung wird auch eine konkretere Festlegung der Fuß- und Radwege vermisst, welche die Nahmobilität fördern sollen.
Wir fordern diese Festlegung, um eine öffentliche Nutzung durch den Fuß- und Radverkehr sicher zu stellen.

Nebenanlagen und Nebenflächen, z.B. für einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen, gewährleistet. Eine barrierefreie Erschließung der nördlichen Wohnbebauung (Riegelbebauung) ist somit weiterhin möglich.

Seitens des Straßenverkehrsamtes und des Tiefbauamtes, also den fachlich zuständigen Behörden, wurden keine Bedenken geäußert oder Hinweise auf potenzielle Verkehrssicherheitsrisiken bezüglich der Einfahrt aus der Fichte- und Rankestraße in die Dr.-Würzburger-Straße gegeben. Seitens des Stadtplanungsamtes werden ebenfalls keine erhöhten Gefahrenpunkte gesehen, da ausreichend Blickbeziehungen in die Einfahrtsstraße gegeben sind, da weiterhin ein Gehweg der Bebauung vorgelagert erhalten bleibt. Sollte sich eine Problemlage nach Planvollzug (Umsetzung der Riegelbebauung) ergeben, könnten durch die Unfallkommission Maßnahmen zur Verbesserung der Ausfahrbarkeit geprüft werden.

Seitens des Plangebers wird bewusst auf die Darstellung der Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes nach Verkehrsträgern verzichtet, um künftig eine größere Flexibilität für bedarfsgerechte Ausbauvarianten auf städtischem Straßengrund zu ermöglichen. Der Bedarf für eine planerische Vorfestlegung für den städtischen Straßengrund wird nicht gesehen. In der nachfolgenden Ausbauplanungen können alle aktuellen und künftigen verkehrsplanerischen Anforderungen einfließen.
Zunächst ist festzuhalten, dass sich die Bauflächen nicht im Eigentum der Stadt Bayreuth befinden. Um der Grund-

			<p>stückseigentümerin eine höhere Flexibilität für die nachfolgenden Genehmigungsplanungen (Bebauung und Außenanlagen) zu ermöglichen, werden im B-Plan-Entwurf keine Wegeverbindungen auf privatem Grund verbindlich festgesetzt. Die Konzeption des B-Plan-Entwurfs ermöglicht z.B. durch ausreichende nicht bebaubare Grundstücksflächen die Umsetzung sinnvoller Wegebeziehungen und attraktiver privater Grünflächen. Somit wurde hier bewusst planerische Zurückhaltung geübt. Im Rahmen des Planvollzugs (Genehmigungsverfahren) soll eine enge Abstimmung der Außenanlagenplanungen zwischen Grundstückseigentümerin und Stadt erfolgen. Damit sollen auch künftige gute Erreichbarkeiten des Gebiets über Wegevernetzungen gewährleistet werden.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
11	<p>Wasserwirtschaftsamt Hof am 26.02.2026</p>	<p>Hinsichtlich des o.g. Verfahrens verweisen wir auf unsere Stellungnahme 1-4622-BT-10917/2025 vom 08.09.2025:</p> <p>"Altlasten: Im Bereich des o.g. Vorhabens sind uns derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinsichtlich Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird jedoch ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes empfohlen. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Zur Begrenzung der Versiegelung wurden die Festsetzung zulässiger Grundflächenzahlen (GRZ) auf die Maße 0,4 - 0,6 beschränkt. So werden ausreichend Freiflächen für eine mögliche Regenwasserversickerung und möglicher blauer Infrastrukturen gesichert. Zudem wurden bereits folgende Festsetzungen in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zum Wassermanagement in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen: "Um Hochwasserschäden zu vermeiden, ist das Regenwasser aus dem Planbereich nur gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Als maximale Einleitungsmenge sind</p>

Das Planungsgebiet kann aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Bayreuth qualitativ und quantitativ ausreichend versorgt werden. Angaben zum Grundwasserstand liegen uns nicht vor. Die allgemeinen Anforderungen zum Grundwasser und Bodenschutz sind zu beachten.

Abwasserentsorgung und Gewässerschutz

Hinsichtlich der künftigen Entwässerung des Areals sind in den bisher übersandten Unterlagen keine Angaben gemacht. Die künftige Entwässerung ist mit dem Tiefbauamt und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Grundsätzlich sollten die versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden und Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Niederschlagswassers über Schwammstadtelemente innerhalb des Planungsbereiches (z. B. Gründächer, Nutzung von Regenwassersammelsystemen aus Fallrohren zur Gartenbewässerung) genutzt werden. Grundsätzlich wird eine Versickerung bevorzugt, sofern dies aufgrund der Untergrundverhältnisse möglich ist. In Bereichen, in denen bereits Probleme mit hohen Grundwasserständen oder ein Altlastenverdacht besteht, ist keine Versickerung zulässig."

Ergänzend nehmen wir wie folgt aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

Abwasserentsorgung und Gewässerschutz:

Mit der geplanten Entwässerungskonzeption besteht Ein-

70 l/s x ha festgesetzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

Regenwasser-Nutzung / Rückhaltung:

Hier wird künftig festgesetzt, das Niederschlagswasser der Dachflächen der Grundstücke zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden ist. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz.

Zur Erhaltung und Sicherung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen im Plangebiet Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen."

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

	<p>verständnis, sofern alle maßgebenden wasserwirtschaftlichen Nachweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geführt werden können.</p> <p>Die Erfordernis eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens muss durch die zuständige Rechtsbehörde geprüft werden.</p>	
--	--	--