

# **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Görschnitz“ und Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Weidenberg**

---

## **UMWELTBERICHT**

---

**Vorhabensträger:** Marktgemeinde Weidenberg  
Rathausplatz 1  
95466 Weidenberg

**Auftragnehmer:** OPUS GmbH  
Richard-Wagner-Str. 35  
95444 Bayreuth

**Bearbeitung:** B. Sc. Geografie Nathalie Naber  
Dip. Geoökologe Franz Moder  
Dipl. Ing. (FH) Landespflge Ursula Gommelt  
Dipl. Ing. (FH) Landespflge Gudrun Reeb

**Datum:** Januar 2026



*Franz Moder*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Kurzdarstellung des Vorhabens und Ziele des Bebauungsplanes.....	1
1.2	Lage des Plangebietes .....	2
<b>2</b>	<b>Darstellung der in Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung .....</b>	<b>3</b>
2.1	Baugesetzbuch .....	3
2.2	Naturschutz und Eingriffsregelung.....	4
2.3	Boden-, Wasser- und Immissionsschutz .....	5
2.4	Darstellung der in Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele .....	7
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>14</b>
3.1	Umweltbelang Mensch und menschliche Gesundheit.....	15
3.2	Umweltbelange Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt.....	16
3.3	Umweltbelang Fläche .....	18
3.4	Umweltbelang Boden.....	20
3.5	Umweltbelang Wasser.....	22
3.6	Umweltbelang Klima/Luft.....	25
3.7	Umweltbelang Landschaftsbild.....	27
3.8	Umweltbelang Kulturelles Erbe und Sachgüter .....	29
3.9	Sonstige Umweltbelange.....	30
3.10	Wechselwirkungen .....	31
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>31</b>
4.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	33
4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarf.....	35
4.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	37
4.4	Gestaltungsmaßnahmen .....	37
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>38</b>
<b>6</b>	<b>Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....</b>	<b>40</b>
<b>9</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>40</b>
<b>10</b>	<b>Literatur .....</b>	<b>42</b>

## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1:</b> Matrix zur Abschätzung der Abwägungsrelevanz.....	14
<b>Tabelle 2:</b> Emissionskontingente LEK tags und nachts (IBAS 2025).....	15
<b>Tabelle 3:</b> Übersicht über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich, Gestaltung .....	31
<b>Tabelle 4:</b> Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	36

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Lage des Plangebietes, ohne Maßstab .....	1
<b>Abbildung 2:</b> Vorhabens- und Erschließungsplan .....	2
<b>Abbildung 3:</b> Begründungskarte „Landschaftsbildbewertung“ Landschaft mit sehr hoher (dunkelbraun) und hoher (mittelbraun) Bedeutung für das Landschaftsbild (Regionalplan Oberfranken-Ost, 2023) .....	9
<b>Abbildung 4:</b> Ziele Luft und Klima (LEK Region Oberfranken- Ost 2003) .....	11
<b>Abbildung 5:</b> Gegenüberstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan (links) und Teilbereichsänderung (rechts), ohne Maßstab (FNP Änderung „Gewerbegebiet Görschnitz“ PLANQUADRAT 2025B) .....	12
<b>Abbildung 6:</b> Sumpfschrecke im September 2021 (OPUS GmbH) .....	17
<b>Abbildung 7:</b> SuV-Flächenanteil der Gemeinde Weidenberg (1996-2024) (IÖR-MONITOR 05/2025) .....	19
<b>Abbildung 8:</b> Blick von der Zufahrtsstraße in Richtung Gewerbegebiet im August 2021 .....	27
<b>Abbildung 9:</b> Blick von der Bocksleite in Richtung Osten .....	28
<b>Abbildung 10:</b> Blick vom Oschenberg Richtung Gewerbegebiet .....	28
<b>Abbildung 11:</b> Einstufungsmatrix der BNT, Quelle: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMB 2021) .....	35
<b>Abbildung 12:</b> Lagerfläche (rot) mit Biotopkartierung (pink) und Landschaftsschutzgebiet (grün) .....	37

## **Gesetzliche Grundlagen**

BauGB	Bau Gesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWaldG	Bayerisches Waldgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
FFH-RL	FFH-Richtlinie
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

## **Verwendete Abkürzungen**

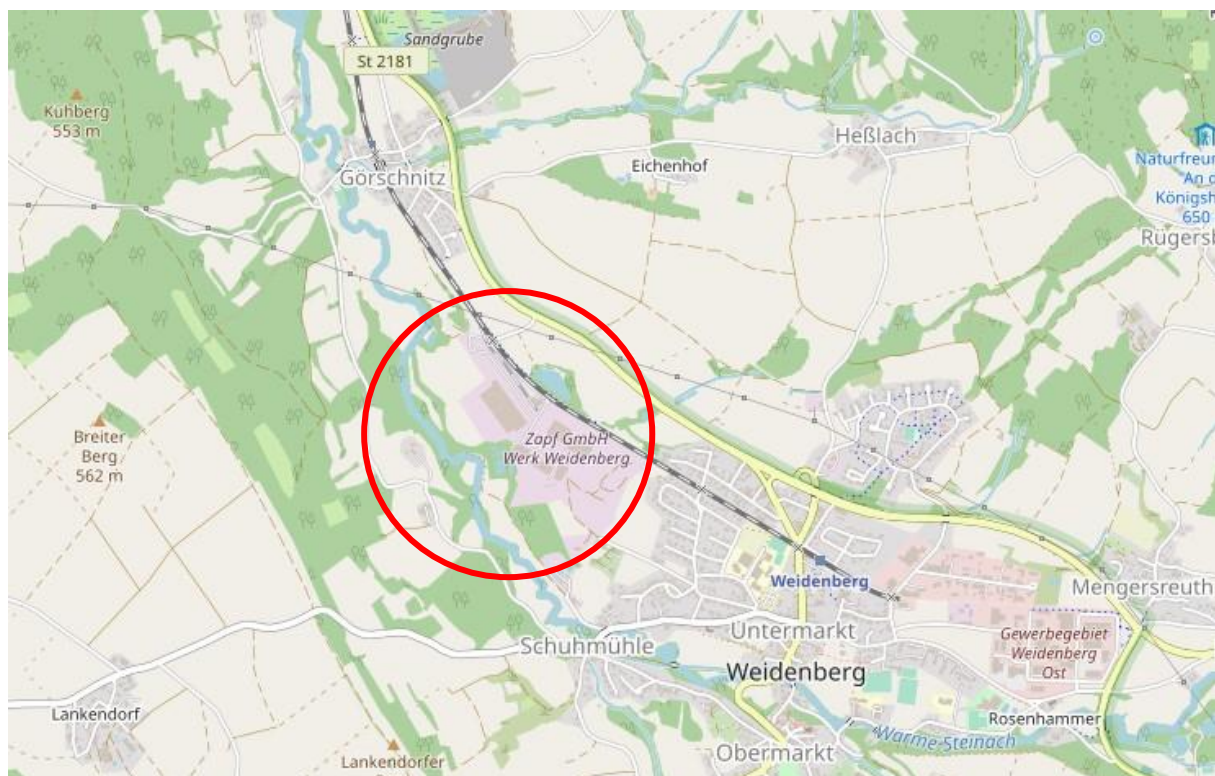
BNT	Biotopnutzungstyp (nach Bayerischer Kompensationsverordnung)
dB (A)	Dezibel für A-bewertet (=Messsignal dass der menschlichen Hörwahrnehmung entspricht)
FFH	Fauna-Flora-Habitat
GRZ	Grundflächenzahl
LEK	Landschaftsentwicklungskonzept (hier Oberfranken-Ost)
L <sub>EK</sub>	Emissionskontingent (nach Schallgutachten)
LBP	Landschaftspflegerischer Begleitplan
SuV	Siedlungs- und Verkehrsfläche
UBB	Umweltbaubegleitung
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
WP	Wertpunkt (nach Bayerischer Kompensationsverordnung)

# 1 Einleitung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Görschnitz“ und die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weidenberg erfolgen im Parallelverfahren. Die Belange, die im Umweltbericht geprüft werden, stimmen mit dem Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplans überein, weshalb der Umweltbericht beide Verfahren gleichermaßen abdeckt.

## 1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens und Ziele des Bebauungsplanes

In Weidenberg befindet sich zwischen den Ortslagen Görschnitz und dem Hauptort Weidenberg das Werksgelände der Firma Zapf GmbH, dessen nördlicher Teilbereich größtenteils durch die BFT Bayreuth GmbH aufgekauft wurde. Die BFT Bayreuth GmbH möchte den Standort nunmehr ausbauen und ihr Werk nach Nord-Westen erweitern. In diesem Zusammenhang sollen auch Flächen, die zwar noch zum Werksgelände der Zapf GmbH zählen, aber abseits der Hauptfläche des Werks nördlich und östlich des BFT GmbH Geländes und jenseits der Bahnstrecke an der Staatsstraße liegen, entwickelt werden (PLANQUADRAT 2025A).



**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

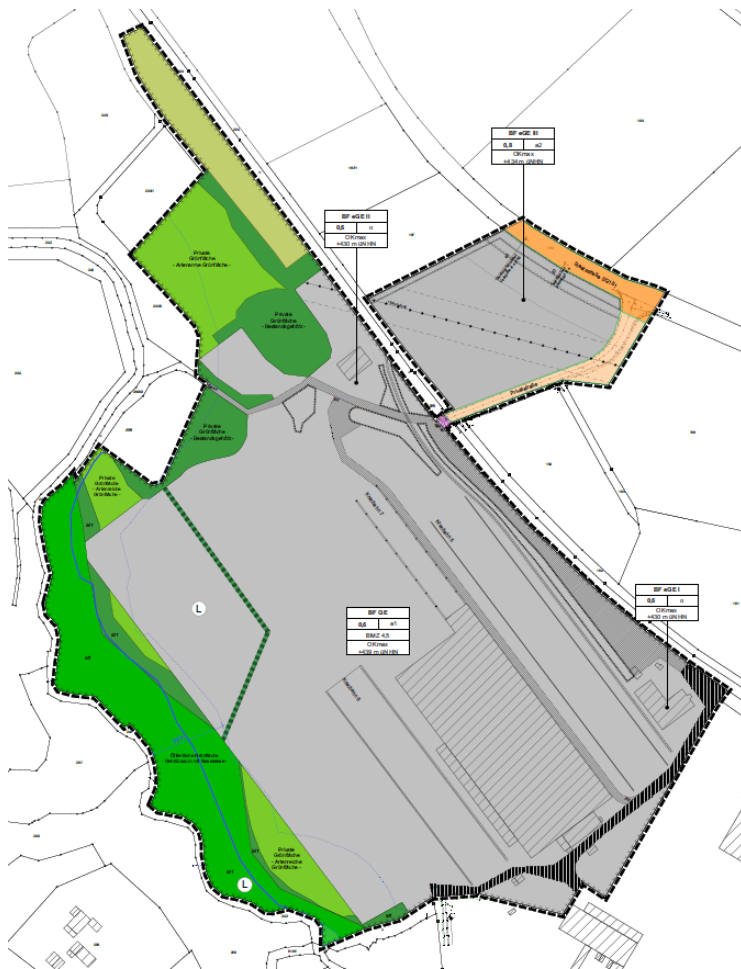
(OPENTOPOMAP.ORG, Abruf 08/19)

Für das Plangebiet lag bislang kein Bebauungsplan vor. Damit ist die bereits bestehende Gewerbefläche als eine Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB einzuordnen. Die Erweiterungsflächen für das Vorhaben liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung für gewerbliche Nutzungen liegt gemäß § 35 BauGB nicht vor. Die Lagerflächenerweiterung für die BFT Bayreuth GmbH erfolgt zwar

gemäß § 35 Abs 4 Nr. 6 BauGB als Erweiterung des Gewerbebetriebs, da diese im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen war. Die Gesamtplanung umfasst aber eine Flächengröße, die keine räumliche und gewerbliche Unterordnung darstellt. Eine Genehmigung der Gesamtplanungen ist auf Grundlage des vorliegenden Planungsrechts nicht zulässig (PLANQUADRAT 2025A).

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einer Gesamtgröße von 20,5 ha vor. Im Geltungsbereich sind bereits bestehende Anlagen enthalten. Die Flächengröße für die Neubebauung beträgt etwa 5 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung (Abb. 2) dargestellt.



**Abbildung 2:** Vorhabens- und Erschließungsplan

schwarz liniert: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Görschnitz“, ohne Maßstab  
(AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN ENTWURF, PLANQUADRAT, 2025A)

## 1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich von Weidenberg im Landkreis Bayreuth östlich des Gewässerlaufs der Warmen Steinach. Nordwestlich liegt der Ortsteil Görschnitz. Die gewerblichen Flächen befinden sich in Insellage dazwischen.

Das Gebiet wird begrenzt:

- nordöstlich von der Bahnlinie Bayreuth – Weidenberg sowie der Staatsstraße 2181
- nördlich von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken
- westlich von der Talaue der Warmen Steinach
- südlich sowie östlich von den bestehenden Anlagen der Zapf GmbH

Der Geltungsbereich weist ein natürliches Gefälle von Nordosten nach Südwesten auf. Der höchste Punkt liegt an der Staatsstraße bei 434,50 m ü. NHN, der tiefste Punkt an der Warmen Steinach bei 413,50 m ü. NHN. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt damit rund 21 m. Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit D62 „Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“ (nach SSYMANK 1994) und dort im Naturraum 071 „Obermainisches Hügelland“ (nach MEYNEN & SCHMITHÜSEN 1962). Als potenzielle natürliche Vegetation wird ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit einem Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald bzw. Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald angegeben.

## **2 Darstellung der in Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. In der Umweltprüfung sind nach § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Diese sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Im Umweltbericht sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### **2.1 Baugesetzbuch**

#### BauGB § 1 Abs. 5:

*Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

#### BauGB § 1a Abs. 5:

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.*

Die Berücksichtigung des Klimaschutzes bei der Planaufstellung erfolgt durch Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien.

#### BauGB § 1a Abs. 2 (Bodenschutzklausel)

*Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen.*

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch die gemeinsame Nutzung von Erschließungsflächen.

## **2.2 Naturschutz und Eingriffsregelung**

#### Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG)

*Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die biologische Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern.*

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie dem Kauf von Ökopunkten.

#### Verursacherpflichten bei Eingriffen (§ 15 BNatSchG)

*Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist vorrangig verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, und er hat unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ist auf der Ebene der Bauleitplanung anzuwenden.*

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt über die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Das Vermeidungsgebot ist zu beachten. Für die unvermeidbaren Eingriffe werden geeignete Maßnahmen zum Ausgleich benannt.

#### Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenart Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft (§ 1 Abs. 1 BNatSchG)

*Zur dauerhaften Sicherung dieser Funktionen sind lebensfähige Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Austauschbeziehungen zu erhalten und es sind Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken.*



Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit von streng geschützten Arten sowie durch die Festlegung von Maßnahmen im Rahmen der Kompensation, die funktional auch dem Erhalt der biologischen Vielfalt dienen.

#### Schutz von Biotopen (§ 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG)

*Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen der aufgelisteten Biotope führen können, sind verboten.*

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch die Festlegung von Maßnahmen im Rahmen der Kompensation.

#### Schutz wildlebender Pflanzen- und Tierarten (BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie))

*Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten in ihrer natürlichen Vielfalt, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen.*

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, die untersucht ob von den Auswirkungen des Plans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbots- tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG voraussichtlich betroffen sind. Hierin werden auch Maßnahmen festgelegt.

## **2.3 Boden-, Wasser- und Immissionsschutz**

#### Zweck und Grundsätze des Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG)

Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen saniert und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

#### Grundsatz der Wasserwirtschaft (§ 6 WHG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind nachhaltig zu bewirtschaften. Ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

#### Umgang mit Niederschlagswasser (§ 55 Abs. 2 WHG)

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder

wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 1 BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

#### Ziele des Klimaschutzes

Gemäß § 1 Abs. 3, Nr. 4 des BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, kommt eine besondere Bedeutung zu.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch die Festlegung von Maßnahmen zum Bodenschutz, zur Verbesserung von Gewässern sowie im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation.

## 2.4 Darstellung der in Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. In der Umweltprüfung sind nach § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Diese sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB).

Folgende Zielvorgaben aus Programmen und Plänen sind relevant:

### 2.4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)

Ziele (Z) sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.

Grundsätze (G) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen bei der kommunalen Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

#### Klimawandel

##### Klimaschutz

*(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,*
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie*
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.*

##### Anpassung an den Klimawandel

*(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*

*(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.*

Die Berücksichtigung des Klimaschutzes bei der Planaufstellung erfolgt durch Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien.

#### Land- und Forstwirtschaft

##### Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

*(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.*

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

Die Berücksichtigung der Land- und Forstwirtschaft bei der Planaufstellung erfolgt durch Inanspruchnahme von beeinträchtigten Böden für die Planung sowie Erhalt von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen in der Änderung des Flächennutzungsplans.

### Natur und Landschaft

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

*(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

*(Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.*

Erhalt freier Landschaftsbereiche

*(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.*

*(G) Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.*

Ökologisch bedeutsame Naturräume

*(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen*

- Gewässer erhalten und renaturiert,*
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und*
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.*

Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

*(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.*

*(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.*

Die Berücksichtigung von Natur und Landschaft bei der Planaufstellung erfolgt durch das Festlegen von Ausgleichsflächen (Kauf von Ökopunkten) und randliche Eingrünungen.

### Wasserwirtschaft

Schutz des Wassers

*(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.*

Schutz des Grundwassers

*(G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen.*

*(G) Tiefengrundwasser soll besonders geschont und nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind.*

Hochwasserschutz

*(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen*

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,*
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie*

- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Die Berücksichtigung der Wasserwirtschaft bei der Planaufstellung erfolgt durch die Freilegung des Sickerbaches sowie die Freihaltung der festgesetzten Überschwemmungsbereiche.

#### 2.4.2 Regionalplan Oberfranken-Ost (2023)

##### Landschaftliches Leitbild

*(G) Die regionstypischen Landschaftsräume, insbesondere Fichtelgebirge, Frankenwald, Fränkische Schweiz mit Veldensteiner Forst und Steinwald, sollen pfleglich genutzt und soweit möglich entwickelt werden.*



**Abbildung 3:** Begründungskarte „Landschaftsbildbewertung“ Landschaft mit sehr hoher (dunkelbraun) und hoher (mittelbraun) Bedeutung für das Landschaftsbild (Regionalplan Oberfranken-Ost, 2023)

*(G) Landschaften mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sollen mit ihren charakteristischen Strukturen und in ihrer Vielfalt erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden.*

##### Freiraumsicherung

###### Luft und Klima

*(G) Gebiete mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes sollen erhalten und Nutzungsänderungen vermieden werden.*

In der Begründung dazu ist erläutert:

*Kaltluftleitbahnen mit einem hohen Kaltluftmassenstrom von mehr als 10.000 m<sup>3</sup>/s haben insbesondere für die Siedlungszentren Bayreuth, Kulmbach und Hof eine hervorragende Bedeutung für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich. Es sind dies (u.a.):*

- *die Talniederungen von Mistel, Warmer Steinach und Rotem Main/Ölschnitz für die Stadt Bayreuth, ...*

##### Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft

###### im Siedlungsbereich

*(G) Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und Fremdenverkehrsgebieten der Region, sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.*

in der freien Landschaft

*(G) Exponierte Hänge, Kuppen und landschaftsprägende Geländerücken sowie ökologisch wertvolle und erhaltenswerte Flächen, insbesondere in den Naturparks und Fremdenverkehrsgebieten, sollen von weithin sichtbaren Infrastruktureinrichtungen freigehalten werden.*

*(G) Die Funktionen des Bodens sollen in der Region nachhaltig gesichert und wiederhergestellt werden. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.*

Die Berücksichtigung von Natur und Landschaft bei der Planaufstellung erfolgt durch den Kauf von Ökopunkten, Freilegung des Sickerbaches und randliche Eingrünungen.

#### 2.4.3 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Region Oberfranken-Ost (2003)

Das Leitbild der Landschaftsentwicklung im LEK lautet „Landnutzung mit bedeutenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild“. Hier sollen

- *eine grundwasserschonende Landwirtschaft und allgemein naturschonende landwirtschaftliche Nutzungen gefördert,*
- *sonstige stoffliche Einträge reduziert bzw. vermieden,*
- *naturnahe und strukturreiche Waldbestände gefördert,*
- *der Biotopverbund durch die Förderung von linearen Biotopstrukturen und Trittsteinbiotopen verbessert,*
- *der Erholungswert erhalten und entwickelt werden.*

*Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege soll im Konfliktfall besonderes Gewicht eingeräumt werden. Neue Flächeninanspruchnahmen sollen vermindert und großflächige Überbauungen möglichst vermieden werden. Ebenso sollen zusätzliche Zerschneidungen in landschaftlich empfindlichen und für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen besonders geeigneten Gebieten vermieden werden.*

Die Berücksichtigung der Ziele der Landschaftsentwicklung bei der Planaufstellung erfolgt durch Freilegung des Sickerbaches als neue lineare Biotopstruktur und randliche Eingrünungen.

### Ziele Luft und Klima

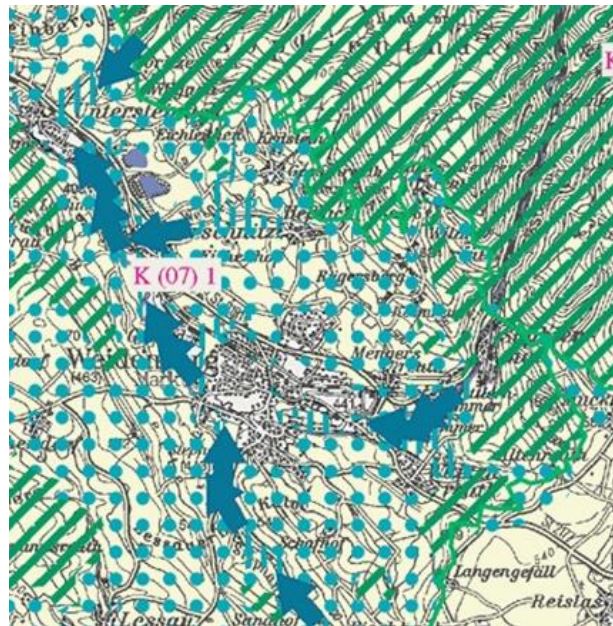
Das Gebiet ist markiert als Gebiet mit besonderer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet (blaue Punkte) und Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes (blaue Pfeile).

*Die Kalt- und Frischluftleitbahnen in den Talniederungen von ... Warmer Steinach ... sollen auf Grund ihrer herausragenden klimatisch-lufthygienischen*

*Ausgleichsfunktionen für die Stadt Bayreuth in ihrer Wirksamkeit erhalten und verbessert werden. Die für die Kaltluftproduktion relevanten Offenlandstrukturen sowie die großflächigen für die Frischluftentstehung und den Klimaschutz bedeutsamen*

*Waldbereiche sollen innerhalb der Einzugsgebiete dieser Leitbahnen bewahrt werden.*

*Im Einzugsgebiet der Warmen Steinach sollen die für die Kaltluftproduktion relevanten Offenlandstrukturen sowie die großflächigen für die Frischluftentstehung und den Klimaschutz bedeutsamen Waldbereiche auf Grund ihrer klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für die Stadt Bayreuth erhalten werden.*



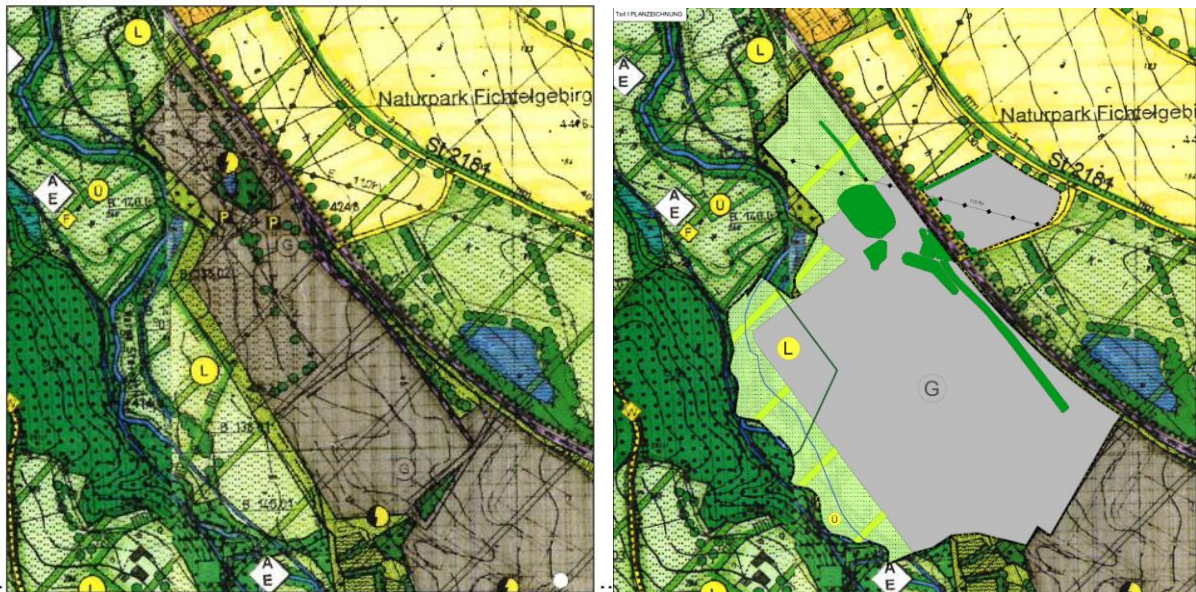
**Abbildung 4:** Ziele Luft und Klima (LEK Region Oberfranken- Ost 2003)

Die Berücksichtigung von Luft und Klima bei der Planaufstellung erfolgt durch die Freilegung des Sickerbaches.

### 2.4.4 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Für das Gebiet existiert bisher kein Bebauungsplan. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 31.10.2001 sind die betroffenen Flächen überwiegend als gewerbliche Bauflächen sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.





**Abbildung 5:** Gegenüberstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan (links) und Teilbereichsänderung (rechts), ohne Maßstab (FNP Änderung „Gewerbegebiet Görschnitz“ PLANQUADRAT 2025B)

#### 2.4.5 Schutzgebiete

##### NATURA 2000-Gebiete nach § 32 BNatSchG

Das Vorhaben liegt in keinem Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG vom 21.05.92) oder in einem festgesetzten Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) gemäß § 7, Abs. 1, Ziff. 7 BNatSchG.

##### Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG

Das Vorhaben liegt außerhalb des Naturparks „Fichtelgebirge“ (NP-00011). In den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ragt das Landschaftsschutzgebiet **„Steinachtal mit Oschenberg“ (LSG-00504.01)** um ca. 1 ha hinein. Das Landschaftsschutzgebiet „Fichtelgebirge“ (LSG-00449.01) grenzt außerhalb des Geltungsbereiches nördlich an die Staatsstraße 2181.

Es ergibt sich demnach eine Betroffenheit des LSG „Steinachtal mit Oschenberg“.

##### § 3 der Schutzgebietsverordnung

Zweck der Unterschutzstellung ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten, insbesondere:

1. den Talgrund der Warmen Steinach mit ihren Nebentälern und den angrenzenden landschaftsbildprägenden Hangbereichen und Höhenrücken als charakteristische Kulturlandschaft zu erhalten und vor Veränderungen zu bewahren,
2. die Vielfalt, typische Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu bewahren, insbesondere auch den weitgehend natürlichen Bachlauf der Warmen Steinach, ihr Einzugsgebiet mit den talbegrenzenden Hang- und Hochflächen.... Als ökologische Einheit von besonderer Bedeutung zu erhalten,
3. die artenreichen Lebensgemeinschaften dort natürlich vorkommender Tier- und Pflanzenarten in ihrem Bestand durch Sicherung ihres Lebensraumes zu erhalten und weiterzuentwickeln



4. Landschaftsschäden zu vermeiden und zu vermindern oder zu beheben
5. eine besonders vielgestaltige, abwechslungsreiche Erholungslandschaft für die Allgemeinheit bei größtmöglicher Rücksichtnahme auf Natur und Landschaft zu gewährleisten und den Erholungsverkehr zu ordnen und zu lenken.

Europäisch geschützte Arten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und weitere streng geschützte Arten nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG Europäisch geschützte Arten)

Wildkatze (*Felis sylvestris*), Luchs (*Lynx lynx*) und Wolf (*Canis lupus*) wurden im benachbarten Fichtelgebirge nachgewiesen und können das Gebiet potenziell durchstreifen. Nachgewiesen am Rande des Projektgebietes wurden mehrere streng geschützte Arten, so drei Fledermausarten sowie verschiedene Vogelarten. Bei diesen Arten besteht jedoch laut saP keine Betroffenheit, da deren Kernlebensräume außerhalb des durch das Projekt betroffenen Gebietes liegen (I.U.T. 2020).

Lebensstätten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG / Art. 16 (1) BayNatSchG

Im Geltungsbereich befinden sich Gehölze, deren Beseitigung gesonderten zeitlichen Regelungen unterliegen.

Trinkwasserschutzgebiete nach Art. 35 BayWG

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Denkmäler nach Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Bau- und Kulturdenkmäler sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Wald

Im Geltungsbereich befindet sich Wald nach Art. 2 BayWaldG.

Biotope der Biotopkartierung Bayern

Folgende kartierte Biotopflächen befinden sich im Geltungsbereich:

Gehölzsaum mit Nasswiese und Ruderalflur am Flurstück "Seihern"

Biotop Nr.	6036-0138
Biotopteilflächen Nr.	6036-0138-001 und -002
Teilflächengenaue Erfassung	Nein
Erhebungsdatum	23.07.1986
Haupttyp	Gewässer-Begleitgehölze, linear (42 %) Ruderalflur (40 %); Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen,
Nebentyp	Sümpfe (15 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (3 %)

Schutz nach § 30	18 %
Potenzieller Biotopschutz § 30	42 %
Schutz nach § 39	Ja

### Ökokontoflächen

Es befinden sich keine Ökokontoflächen im Geltungsbereich.

## **3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beschreibung des Bestandes, eventueller Vorbelastungen sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt bezogen auf den jeweiligen Umweltbelang. Dazu wurden vorhandene Datengrundlagen ausgewertet. Der Untersuchungsbereich beschränkt sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des geplanten Baugebiets. Die Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die einzelnen Schutzgüter erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen. Die Ergebnisse speziell erstellter Gutachten wurden eingearbeitet. Allgemeine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen werden im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Ebenfalls betrachtet werden die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen sowie die Kumulierung mit vorhandenen Risiken.

Die Beschreibung des Bestandes im Geltungsbereich beinhaltet auch Vorbelastungen und Empfindlichkeit sowie die prognostizierbaren Auswirkungen auf den jeweiligen Umweltbelang. Es werden vier Stufen der Bedeutung und Empfindlichkeit angesetzt.

Im nächsten Schritt werden die möglichen Auswirkungen des Planvorhabens für jeden Umweltbelang beschrieben und Betroffenheit sowie Verträglichkeit unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eingeschätzt.

**Tabelle 1:** Matrix zur Abschätzung der Abwägungsrelevanz

	Bestandsaufnahme	Auswirkungen		
	Bedeutung / Empfindlichkeit	Betroffenheit	Verträglichkeit	Abwägungsrelevanz nach §1 Abs.7 BauGB
	Untergeordnet	Keine	Umweltverträglich	Keine
	Gering	unwesentlich	Umweltverträglich	unerheblich
	Mittel	wesentlich	Bedingt umweltverträglich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen besonders wichtig	Erheblich
	Hoch	hoch	Nicht umweltverträglich	Besonders gewichtig

Daraus ergeben sich die Beurteilung der Erheblichkeit und die damit verbundene Abwägungsrelevanz, die farblich (Ampelfarben) wie in der oberen Tabelle dargestellt, gekennzeichnet wird.

### 3.1 Umweltbelang Mensch und menschliche Gesundheit

Die UVP-Änderungsrichtlinie (2014/52/EU) fordert explizit ein hohes Schutzniveau für die Umwelt und die menschliche Gesundheit. Bei der gesundheitlichen Bewertung ist daher dem Vorsorgeprinzip Rechnung zu tragen. Aktuell gültige Grenzwerte (= Schwellen zur Schadensabwehr) dienen der Gefahrenabwehr und als Schwelle für die Genehmigungsfähigkeit. Für die Einhaltung von Vorsorgewerten können diese daher u. U. nicht automatisch herangezogen werden. Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die menschliche Gesundheit wurden verschiedene Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse samt vorgeschlagener Vermeidungsmaßnahmen im Folgenden dargestellt sind.

#### Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der Schallimmissionen insbesondere im Hinblick benachbarte Wohnorte wurde ein Gutachten erstellt (IBAS 2025).

Verschiedene Lärmquellen wurden identifiziert und bezüglich ihrer relevanten Einwirkungen untersucht.

Ein Plan der Teilflächen kann aus dem Gutachten entnommen werden.

Als Grundlage für die Bewertung der gewerblichen Geräuschemissionen wurde der Gewerbebestand aufgenommen und die daraus resultierenden Geräuschemissionen in der betroffenen Wohnnachbarschaft prognostisch ermittelt.

Für die geplante Fläche sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i,k}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten (IBAS 2025).

**Tabelle 2:** Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags und nachts (IBAS 2025)

Bezeichnung der Teilfläche	Emissionskontingente in in dB(A)	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
BFT 01	67	52
BFT 02	68	53
BFT 03	66	51
BFT 04	65	50
BFT 05	65	50
Zapf 01	68	47
Zapf 02	68	45
Zapf 03	66	49

#### Vorbelastungen

Durch die bestehenden Gewerbebetriebe der Fa. Zapf GmbH und BFT entstehen bereits Immissionen durch z. B. Lärm und Licht. Zudem ist die Erholungsfunktion in der Umgebung der Fläche bereits durch das Gewerbegebiet beeinflusst.

#### Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung

In der Bauphase werden verstärkt Lärm und weitere Emissionen (z.B. Staub-, Geruchsemissionen) durch die Bauarbeiten auftreten. Da diese Beeinträchtigung nur kurzfristig während der Bauphase auftritt, ist dadurch keine nachhaltige Schädigung der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

Durch die Anlage sind Betriebslärm und Lärm durch den voraussichtlichen Verkehrslärm von Mitarbeitern und Lieferverkehr zu erwarten.

Das im Bebauungsplan dargestellte schalltechnische Gesamtkonzept wurde in den vergangenen Jahren bereits als Grundlage für Neugenehmigungen am Standort herangezogen. Zwar ist eine Lärmkontingentierung für sämtliche Teilflächen des Gewerbegebiets vorgesehen; innerhalb der Gemarkungen Görschnitz und Weidenberg bestehen jedoch weiterhin Flächen, auf denen alle nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe realisiert werden können. Damit wird der fachlichen Praxis entsprochen. Die Richtwerte der DIN 18005 können durch die Festlegung maximal zulässiger Lärmemissionskontingente für den Betrieb eingehalten werden. Die Kontingentierung wurde in den Festsetzungen und der Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher nicht zu erwarten.

Bedeutung / Empfindlichkeit	Betroffenheit	Verträglichkeit	Abwägungsrelevanz
mittel	wesentlich	Bedingt umweltverträglich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen besonders wichtig	Erheblich

### 3.2 Umweltbelange Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt

#### Lebensräume

Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte offene Flächen mit naturschutzfachlich geringer Bedeutung: Acker und artenarmes Grünland. Daneben gibt es Flächen mit mittlerer und hoher Bedeutung für Natur und Landschaft wie extensivere Wiesen, Säume, Ruderalfluren, Brachen, strukturgebende Hecken und Gebüsche sowie Auwald. Im Geltungsbereich ist laut LEK eine mittlere Lebensraumqualität vorhanden. Die Erfassung des aktuellen Bestands basiert auf Ortsbegehungen aus dem Herbst 2019 und Frühjahr 2020 und bestätigt diese Einstufung.

#### Arten

Die beschriebenen Strukturen bieten Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate für Insekten, Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien.

Spezielle Kartierungen fanden daher für Fledermäuse, Vögel und Reptilien im Zuge des Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (i.U.T. 2020) statt. Bei den Fledermäusen wurden drei Arten nachgewiesen, die insbesondere randliche Gehölzstrukturen als Leitlinien bei der Jagd nutzen.

Als mögliche Reptilienart wurde das Vorkommen der Zauneidechse untersucht (i.U.T. 2020). Nachweise im Rahmen der Kartierungen gelangen nicht. Bei einer späteren Geländebegehung (OPUS, September 2021) wurde ein juveniles Individuum am Rand des Vorhabenbereiches beobachtet. Insgesamt sind jedoch nur wenige offene Bodenflächen im Gebiet vorhanden.

Bei den Brutvögeln gab es 32 Artnachweise. Davon nutzen die meisten das Gebiet als Nahrungshabitat. Brutnachweise gibt es von Höhlenbrütern, bachbewohnenden Arten und Heckenbrütern am Rand des Geltungsbereiches.

Nachgewiesen und auch im Jahr 2021 beobachtet wurde eine auffällig große Population der Sumpfschrecke (*Stethophyma grossum*). Die Sumpfschrecke benötigt als Lebensraum



vorwiegend feuchte und strukturreiche Grünlandkomplexe. Die Wiesenflächen des Erweiterungsgebietes in Richtung der Warmen Steinach stellen geeignete Flächen dar.

**Abbildung 6:** Sumpfschrecke im September 2021 (OPUS GmbH)

### **Vorbelastungen**

Im Gebiet bestehen Vorbelastungen durch den angrenzenden Werksverkehr und die landwirtschaftliche Nutzung.

### **Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung**

Während der Bauphase kommt es verstärkt zur Störung und Schreckwirkung der umgebenden Tierwelt durch den Lärm der Baumaschinen und Fahrzeuge. Dieser ist aber nur temporär und kann durch eine kurze Bauzeit vermindert werden. Im Rahmen des Vorhabens werden etwa 5 ha neu beplant und dauerhaft in Anspruch genommen. Mit der vorliegenden Planung gehen Nutzungsänderungen der Flächen einher, dadurch gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren, was zu einer Lebensraumverkleinerung im Gebiet führt.

Durch die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung kann ein zusätzlicher Beleuchtungsbedarf entstehen. Gleichzeitig ist Außenbeleuchtung für Betriebsabläufe, Verkehrssicherheit sowie Arbeitsschutz in einem gewissen Umfang erforderlich.

Der zu erhaltende Grünbestand wird, so weit wie mit den Entwicklungszielen der Werksanlage vereinbar, gesichert und entwickelt werden. Dazu sind folgende Punkte zu beachten:

- Einsatz einer qualifizierten Umweltbaubegleitung (UBB) für folgende gesetzesrelevante Themenbereiche: Arten- und Naturschutz; Bodenschutz; Gewässerschutz

- Festsetzung zur naturnahen Gestaltung und Erhalt der nicht überbauten Flächen mit Grünland und Heckenpflanzungen
- Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln
- Erhalt von Höhlenbäumen und linearer Gehölzstrukturen
- Insekten-/Fledermausfreundliche Beleuchtung
  - Leuchtmittel (z. B. LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von 1.600 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 2.700 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse
  - die Beleuchtungsstärke auf das betriebsnotwendige Maß zu begrenzen, um Blendwirkungen zu vermeiden
  - bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich, kann von den zuvor genannten Vorgaben abgewichen werden, sofern die technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen stellen
- Vermeidung von Fallenwirkung bei neuen Gebäuden (Glasfronten, Schächte)
- Aufstellen von ortsfesten Bauzäunen gemäß DIN 18920
- Keine Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober
- Schutzstreifen Gehölzstrukturen
  - Zwischen den Gehölzstrukturen und den geplanten baulichen Anlagen ist ein Pufferstreifen von mindestens 5 m Breite freizuhalten. Die Breite des Pufferstreifens ist ab dem äußeren Rand der Gehölzstrukturen bzw. ab der Böschungsoberkante des Baches/Nassbereiches zu messen
  - Im Pufferstreifen sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen, befestigte Flächen sowie Einfriedungen unzulässig, soweit sie die ökologische Funktion des Bereichs beeinträchtigen können. Zulässig sind lediglich Anlagen, die der Pflege und Entwicklung von Gehölzstrukturen oder sonstigen Grünbewirtschaftungen sowie der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser dienen
  - Insbesondere sind Düngung, der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel, regelmäßige intensive Mahd (mehr als zwei Schnitte pro Jahr) sowie die flächige Versiegelung, die über die Bedarfe der Erschließung zur Bewirtschaftung hinaus geht, unzulässig

Bedeutung / Empfindlichkeit	Betroffenheit	Verträglichkeit	Abwägungsrelevanz
mittel	wesentlich	Bedingt umweltverträglich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen besonders wichtig	Erheblich

### 3.3 Umweltbelang Fläche

Das Schutzgut Fläche ist speziell vor dem Hintergrund der fortschreitenden hohen jährlichen bundes- und bayernweiten Inanspruchnahme von Flächen zu betrachten. Grundsätzlich ist „der Verbrauch von Fläche“ ein Indikator für Beeinträchtigungen von Lebensräumen für Pflanzen, Tiere und Menschen, für Böden, Wasser, Klima und Landschaft.

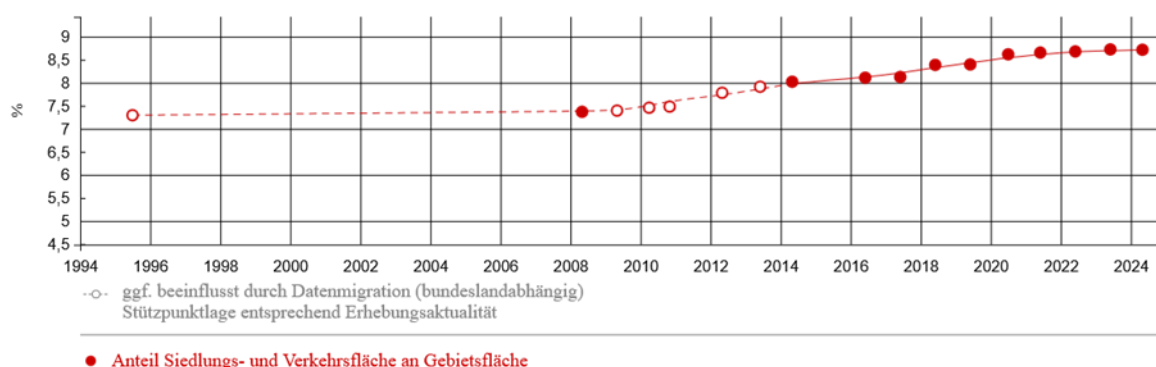
Der Flächenverbrauch ist ein Brennpunkt des Umweltschutzes. Seitens der Staatsregierung wurde dies in der Bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie 2017 bekräftigt, die langfristig eine deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs mit dem Ziel einer Flächenkreislaufwirtschaft fordert. Im Koalitionsvertrag hat sich die Bayerische Staatsregierung zum Ziel der Bundesregierung, bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 Hektar (ha) pro Tag zu reduzieren, bekannt. Bayern strebt daher unter anderem eine Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag an. Diese Richtgröße ist auch seit Februar 2021 im Bayerischen Landesplanungsgesetz festgehalten (LFU FLÄCHENVERBRAUCH 2025). Im Jahr 2021 wurden in Bayern täglich 10,3 ha Freifläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt. Im Jahr 2022 waren es 12,2 ha pro Tag, was einen deutlichen Anstieg darstellt (FLÄCHENSTATISTIK BAYERN 2025).

Unter Flächenverbrauch werden Flächen aufsummiert, die für Siedlung und Verkehr in Anspruch genommen werden. Für die Gemeinde Weidenberg und den Landkreis Bayreuth gibt der IÖR-MONITOR (2025) folgende Daten aus:

	Gemeinde Weidenberg	Landkreis Bayreuth
Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) an Gebietsfläche (2024)	8,71 %	8,01 %
Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) pro Einwohner (2022)	1028 m <sup>2</sup> /Einw.	962 m <sup>2</sup> /Einw.

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gebietsfläche zeigt für Weidenberg seit einigen Jahren eine gleichbleibende Tendenz:

Entwicklungsdiagramm für: Weidenberg



**Abbildung 7:** SuV-Flächenanteil der Gemeinde Weidenberg (1996-2024) (IÖR-MONITOR 05/2025)

Ein übergeordnetes städtebauliches Ziel des Marktes Weidenberg ist die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an industriell und gewerblich nutzbaren Flächen. Das seit Jahrzehnten Gewerbegebiet Görschnitz mit Betrieben im Bereich der Betonverarbeitung soll erhalten werden und den ansässigen Betrieben soll die Möglichkeit einer Entwicklung in Form einer (flächenmäßig begrenzten) Betriebserweiterung unter Berücksichtigung eingeräumt werden.

### Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung

Die Neu-Ausweisung von Gewerbe findet auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen statt und führt anlagebedingt zu einer Änderung der Flächennutzung. Es werden ca. 5 ha Fläche neu in Anspruch genommen und großteils dauerhaft versiegelt.

Es ergeben sich deutliche Auswirkungen auf die Nutzung und den Zustand abiotischer und biotischer Ressourcen. Der Ressourcenverbrauch durch die für Gebäude, Produktion und Verkehrsflächen benötigten Baustoffe sowie der damit verbundene Energieverbrauch haben indirekt ebenfalls einen Einfluss auf die Flächeninanspruchnahme an räumlich entfernten Orten. Für die infrastrukturelle Anbindung können hier bestehende Strukturen mit unerheblichem zusätzlichem Aufwand genutzt werden. Im vorliegenden Fall sind aus Platzgründen kaum klassische Vermeidungsmaßnahmen (weniger Flächenverbrauch) möglich. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass eine bestehende Anlage unter erschwerten räumlichen Bedingungen erweitert werden soll und eben dadurch keine komplett neue Fläche erschlossen werden soll.

Konkret angestrebte Vermeidungsmaßnahme: Flächensparende Anordnung von Lager- und Stellplatzflächen

Bedeutung / Empfindlichkeit	Betroffenheit	Verträglichkeit	Abwägungsrelevanz
hoch	Wesentlich	Bedingt umweltverträglich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen besonders wichtig	Erheblich

### 3.4 Umweltbelang Boden

Das natürlich vorkommende sandig-kiesige Ausgangsgestein besteht aus verfestigten Sedimenten mit Klüften und Poren. Laut Baugrundgutachten (PIEWAK & PARTNER 2020) besteht der geologische Untergrund aus einer holozänen Talfüllung (Auenlehm, Sand, Kies und Gerölle), einer pleistozänen Geröllterrasse (5-15 m über der Talsohle) und Gesteinen des Buntsandsteins (Mittlerer Buntsandstein, helle, mürbe Sandablagerungen mit rotvioletten, tonreichen Zwischenlagen). Die Durchlässigkeit wird mit gering eingestuft. Der Boden im Planungsgebiet besteht in den unbeeinträchtigten Bereichen fast ausschließlich aus Pseudogley und Pseudogley-Braunerde, die sich aus den lehmigen und tonigen Terrassenablagerungen gebildet haben.

Die Grünlandzahl wird im tiefer liegenden Bereich mit 30 angegeben; nördlich der Bahnlinie liegen die Ackerzahlen bei 45 bis 48. Die Durchschnittszahlen für den Landkreis Bayreuth liegen für Acker und Grünland bei jeweils 36.

Insgesamt sind die angetroffenen bindigen und gemischtkörnigen Auffüllungen als gering durchlässig zu bewerten, sodass die Versickerung des anfallenden Wassers als problematisch einzustufen ist.

#### Vorbelastungen

Bei der Baugrundbeurteilung wurden in den meisten Aufschlüssen unter dem Oberboden Auffüllungen identifiziert, die zum Teil bis über 4 m Tiefe reichen: „Die Auffüllungen sind relativ heterogen zusammengesetzt und enthalten Wurzeln, Pflanzenreste, dünne Torflagen, Metallteile, Plastik, Porzellan, Ziegel- und Holzstücken, Betonsäulen > 1 m bzw. Betonblöcke.



Stellenweise wurden in den Auffüllungen organische Beimengungen festgestellt.“ (PIEWAK & PARTNER 2020). Als Ursache wurde vom Bodengutachter daher vermutet, dass ursprünglich vorhandene Kies- und Sandvorkommen großflächig abgebaut wurden und danach wieder Auffüllungen erfolgten. Genauere Abgrenzungen liegen dazu jedoch nicht vor.

Für das Untersuchungsgebiet sieht das Wasserwirtschaftsamt Hof infolge der Untersuchungen einen Anfangsverdacht eines bodenschutzrechtlichen Konflikts. Für eine abschließende abfallrechtliche Beurteilung sind im Rahmen künftiger Aushubmaßnahmen eine ordnungsgemäße Haufwerksbeprobung in einem Bereitstellungslager sowie eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich, wobei Abweichungen von der derzeitigen Einstufung nicht auszuschließen sind. Entsprechende Prüfungen sind im Zuge nachgelagerter Verfahren durchzuführen. Der gesamte südlich der Bahntrasse befindliche Geltungsbereich wird als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet (PLANQUADRAT 2025A).

Nach Auskunft des Landratsamts Bayreuth (FB 40 – Bodenschutzrecht) vom 29.06.2020 liegen für den Geltungsbereich keine Einträge zu Altlasten im Kataster gemäß Art. 3 BayBodSchG vor. Für Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs besteht aufgrund der Ergebnisse des Baugrundgutachtens ein Anfangsverdacht auf Altablagerungen bzw. Altlasten. Das betreffende Areal wird daher als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die weitere Prüfung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan; dabei werden gegebenenfalls erforderliche Untersuchungen veranlasst und notwendige Maßnahmen festgelegt.

### **Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung**

Durch das Vorhaben wird der Untergrund samt Böden abgegraben, begradigt und die Flächen innerhalb der Baufelder vollständig versiegelt. Alle natürlichen (bereits beeinträchtigten) Bodenfunktionen gehen damit verloren.

Im Untersuchungsgebiet sind die Auffüllungen, organogene Böden und die weichen bis steifenbindigen Böden sowie die locker bis mitteldicht gelagerten gemischtkörnigen Böden für die Gründung der Fundamente nicht geeignet, da sie nicht ausreichend tragfähig sind. Diese sind auszutauschen bzw. die Fundamente tieferzuführen. Die Gründung der Fundamente soll in den mitteldicht bis dicht gelagerten, zumindest in den mitteldicht gelagerten, gemischtkörnigen Deckschichten oder in den steifen bis halb-festen zumindest in den steifen bindigen Böden erfolgen. Der Felsersatz und der verwitterte Fels sind für die Gründung der Fundamente geeignet.

Auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe bzw. Tiefe von mehr als 2,0 m und einer Grundfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> grundsätzlich zulässig, wenn sie

- der Nivellierung des Baugrundstücks zur Herstellung eines mit dem Bebauungsplan vorgesehenen, städtebaulich gewollten Geländeverlaufs dienen und
- das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

Entlang der mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger zu belastenden Flächen sind Einfriedungen nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten, soweit dies zur Sicherstellung der Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen erforderlich ist (PLANQUADRAT 2025A).

Es besteht der Anfangsverdacht einer schädlichen Bodenveränderung und auch Grundwassergefährdung. In Bereichen, in denen im Rahmen der Baugrunduntersuchungen

anthropogene Auffüllungen, mit z.T. erhöhten Schadstoffgehalten, angetroffen wurden (insbesondere Sch2, Sch3, Sch9V und Sch11V), sind nochmals drei Baggerschürfe geplant (Flur-Nr. 238/6). (Emailverkehr 1.12.2025 zwischen Fr. Singer (Piewak & Partner) und dem WWA Hof). Alternativ müssen die Aushubmaßnahmen fachgutachterlich begleitet werden. Mögliche bestehende Altlasten müssen fachgerecht behandelt werden.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für einzelne Baufelder eine Dachbegrünung vorgegeben. Zudem werden wasserdurchlässige Befestigungen für Stellplätze und Wege festgesetzt.

Bedeutung / Empfindlichkeit	Betroffenheit	Verträglichkeit	Abwägungsrelevanz
Gering bis mittel	wesentlich	Bedingt umweltverträglich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen besonders wichtig	Erheblich

### 3.5 Umweltbelang Wasser

#### Fließ- und Stillgewässer

Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Etwa 10 bis 40 m südlich der Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Warme Steinach als Gewässer II. Ordnung. Hier befindet sich ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Warmen Steinach. Teile des Geltungsbereiches befinden sich zudem im 60 m Bereich, für den eine Anlagengenehmigung nach § 36 WHG erforderlich ist.

Unterhalb des Betriebs-Geländes der Fa. Zapf verläuft der Sickerbach in einer Verrohrung von etwa 450 m Länge.

Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe.

#### Grundwasser

Grundwasser wurde in den für die Baugrunduntersuchung vorgenommenen Aufschlüssen in Tiefen von ca. 0,3 bis 3,6 m angetroffen (PIEWAK & PARTNER 2020). Ergiebige Grundwasservorkommen sind zwar nicht anzunehmen, jedoch könnten bei Bedarf auch unbedeutende Vorkommen einen Beitrag für die örtliche Trinkwasser-Versorgung leisten (LFU UMWELTATLAS BAYERN 2025)

#### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften, sofern dies technisch und wirtschaftlich möglich ist sowie wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser vorrangig unter Beachtung wasserrechtlicher und gesundheitlicher Belange gedrosselt in den Vorfluter, hier die warme Steinach, einzuleiten.

Niederschlagsbewirtschaftungsanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

In den festgesetzten Grünflächen sind Niederschlagsbewirtschaftungsanlagen nur in dem für ihre Funktion technisch notwendigen Umfang zulässig. Festsetzungen und Maßnahmen zur

Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt bleiben hiervon unberührt. (PLANQUADRAT 2025A).

### **Wasserversorgung**

Die Bedarfsdeckung erfolgt mit Trinkwasser und aufbereitetem Prozesswasser. Für den Produktionsprozess wird Wasser in Trinkwasserqualität benötigt. Das Planungsgebiet kann an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Marktes Weidenberg angeschlossen und daraus mengenmäßig mit Trinkwasser versorgt werden. Hierfür gibt es ausreichend Ressourcen. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht berührt.

### **Hochwasserschutz**

Eine Inanspruchnahme von Flächen im Überschwemmungsbereich ist nicht geplant.

### **Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung**

#### Hochwasserschutz

Bezüglich des Hochwasserschutzes im Westen von Weidenberg existieren seit einigen Jahren Planungen, die auch das geplante Gewerbegebiet betreffen. Es besteht hierzu ein wasserrechtlicher Genehmigungsbescheid durch das Landratsamt Bayreuth vom 13.10.2020 (adressiert an die ILE Frankenpfalz). Ziel ist der Bau eines Entlastungsbauwerkes im Sickerbach mit Ablaufgraben zum Königsweiher und Entleerungspumpwerk. In diesem Zusammenhang soll der verrohrte Teilabfluss des Sickerbaches im Gewerbegebiet entfallen. Der „Sickerbach“ wird zukünftig gänzlich zum „Königsweiher“ umgeleitet. Am „Königsweiher“ wird eine freilaufende Druckleitung neben/im bestehenden Radweg verlegt, die den (natürlichen) Zufluss des „Sickerbaches“ bis zur Ausgleichsfläche am Gewerbegebiet abführt. Durch eine neu zu schaffende Bahnunterquerung sowie einen ökologisch gestalteten offenen Bachlauf fließen dann die Wassermengen aus dem Königsweiher und ggfs. der Staatsstraßenentwässerung sowie der geplanten Gewerbegebietserweiterung ab und werden über eine zweite Einleitstelle in die Warme Steinach eingeleitet.

Gemäß § 9 (6a) Baugesetzbuch (BauGB) wird das durch Verordnung vom 26.09.2000 festgesetzte und im StAnz. 2/2001 S. 106 veröffentlichte Überschwemmungsgebiet der Warmen Steinach nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei baulichen Maßnahmen und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse der Warmen Steinach sichergestellt sind. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

#### Entwässerungskonzept

Im Plangebiet werden zukünftig vier Arten von Abwasser anfallen. Zum einen das häusliche Abwasser-bzw. dem häuslichen Abwasser vergleichbares gewerbliches Abwasser, Prozessabwasser aus der Produktion der Betonfertigteile, Niederschlagswasser aus den befestigten Dach- und Hofflächen und ggf. Drainagewasser.

Die Ableitung des auf dem Betriebsgelände anfallenden Abwassers erfolgt im Trennsystem. Dessen Reinigung erfolgt nach den Regeln der Technik. Folgende Abwasserarten werden erwartet:

- Regenwasser: gedrosselte und soweit erforderlich vorbehandelte Einleitung in den Vorfluter (Warme Steinach)
- Schmutzwasser: Einleitung in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde

- Prozesswasser: Aufbereitung und Wiederverwendung im Prozess, soweit möglich Vorreinigung des Restwassers gemäß Indirekteinleiterverordnung
- Drainagewasser: Anfallendes Drainagewasser aus Bauwerks- und/oder Verkehrsflächendrainage darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

Soweit im Rahmen der vorgesehenen Nutzung zusätzliche versiegelte Flächen unvermeidbar sind, sind diese wasserwirtschaftlich schadlos zu bewältigen. Dies erfolgt im Zuge der nachgelagerten Entwässerungsplanung, insbesondere durch eine ortsnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form einer gedrosselten Ableitung über eine Sedi-mentieranlage in die Warme Steinach sowie durch geeignete technische Maßnahmen zur Begrenzung von Abflussspitzen. Aufgrund der geologischen Vorbedingungen ist die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich. Die grundsätzliche Berücksichtigung dieser Anforderungen ist gewährleistet; detaillierte Bemessung und Ausführung sind jedoch Bestandteil der Entwässerungs- und Genehmigungsplanung und nicht Gegenstand der verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Da ein Teil des Geltungsbereichs im 60-m-Bereich der „Warmen Steinach“ (Gewässer II. Ordnung) liegt, ist für bauliche Maßnahmen in diesem Bereich eine Anlagengenehmigung nach § 36 WHG in Verbindung mit Art. 20 BayWG erforderlich. Diese ist bereits mit der Baueingabe zu beantragen.

#### Bauwasserhaltung

Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG für die vorübergehende Grundwasserabsenkung zu beantragen. Im Falle einer Bauwasserhaltung ist im Hinblick auf eine geregelte Entsorgung das Grundwasser vorab auf die Parameter nach LAGA zu untersuchen.

Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wasser-gefährdender Stoffe“ (siehe <https://www.landkreisebayreuth.de/buergerservice/online-dienste-und-formulare/wasserrecht/>) anzuzeigen.

#### Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich schneidet in das mit Verordnung des Landratsamtes Bayreuth über das Überschwemmungsgebiet an der Warmen Steinach (Gewässer II. Ordnung) im Gebiet des Marktes Weidenberg von Flusskilometer 2,700 bis Flusskilometer 18,200 vom 12.9.2023 ein. Im festgesetzten Ü-Gebiet kommen keine baulichen Anlagen zu liegen.

#### Grundwasser

Bei Wasserhaltungsmaßnahmen muss lokal mit dem Anfall von belastetem Wasser gerechnet werden. Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird oder ein Einbau von Bauwerksteilen, Betriebseinrichtungen etc. in das Grundwasser erfolgt, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich (PLANQUADRAT 2025A).

Eine Uferseite soll mit Betonschalen gesichert werden, die andere Seite darf max. 2-3 m in das Baufeld ragen (mündl. Herr Hacker am 7.9.21).

Mit der angedachten Bautiefe der Fertigungshalle mit ihren Fundamenten kann es jedoch zu nachteiligen Einwirkungen auf das Grundwasser durch Aufstau, Umleitung und/oder Absenkung kommen. Dazu wird im Rahmen der Genehmigungsplanung ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, in dem Schutzmaßnahmen (Verminderungsmaßnahmen) festgelegt werden sollen.

Stellplätze und Wege erhalten als Verminderungsmaßnahme wasserdurchlässige Befestigungen.

Bedeutung / Empfindlichkeit	Betroffenheit	Verträglichkeit	Abwägungsrelevanz
hoch	wesentlich	Bedingt umweltverträglich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen besonders wichtig	Erheblich

### 3.6 Umweltbelang Klima/Luft

Die Schutzgüter Klima und Luft sind eng miteinander verknüpft und haben direkte wie auch indirekte Wirkungen auf alle anderen Schutzgüter. Insbesondere auch auf das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen sowie die Lebensräume der Pflanzen und Tiere. Beim Schutzgut Klima werden regionale meteorologische Vorgänge betrachtet, welche in möglichen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen bzw. durch dieses beeinflusst oder hervorgerufen werden. Das Schutzgut Luft setzt sich mit den im Vorhabengebiet vorhandenen Treibern auseinander, welche einen Einfluss auf die Luftqualität haben. Dabei spielen die Topographie, die vorhandene Vegetation wie auch der bauliche Bestand und die durch das Vorhaben entstehenden Veränderungen eine wesentliche Rolle.

Durch den generellen Anstieg der Temperaturen im Zuge des Klimawandels erhalten Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie die damit verbundenen Luftleitbahnen im Umfeld von Siedlungsflächen eine immer höhere Bedeutung für den lokalen Luftaustausch und damit auch für das Schutzgut Klima und Luft.

Für die nächstgelegene Klimastation Botanischer Garten (365 m ü. NHN) in Bayreuth wird ein mittlerer Niederschlagswert von 718 mm/a und eine Jahresdurchschnittstemperatur von +8,6 °C für den Bezugsraum 1991-2020 angegeben (BAYCEER 2025).

Die Hauptniederschläge treten in den Monaten von Dezember bis Januar und im Juni und Juli auf. Bedingt durch den Klimawandel ist mit zunehmenden Starkregenereignissen und Trockenheit zu rechnen.

Die niedrigsten mittleren Temperaturen für den Bezugsraum 1991-2020 liegen im Januar mit - 0,2 °C und die höchsten mittleren Temperaturen liegen im Juli mit 18,1 °C. Die Hauptniederschläge treten in den Monaten August (67 mm), Juni (75 mm) und Juli (88 mm) auf. Die geringsten Niederschläge fallen in den Monaten März (49 mm), Februar (43 mm) und April (36 mm) (BAYCEER 2025).

Die Öffentliche Grünfläche (Gehölzsaum mit Nasswiese) sichert einen ökologisch wertvollen Übergangsbereich aus Gehölz und Nasswiese als Lebensraum und Leitstruktur für Tiere sowie für den Wasser- und Klimahaushalt. Beeinträchtigungen werden grundsätzlich ausgeschlossen. Technisch notwendige und kleinräumige Eingriffe für die zwingend erforderliche Niederschlagsbewirtschaftung bleiben ausnahmsweise zulässig.

Die private Grünfläche „Bestandsgehölz“ dient dem Erhalt und der dauerhaften Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen in ihrer ökologischen Funktion. Sie stellt einen wertvollen Lebensraum und eine Leitstruktur für Tiere dar und trägt zum Wasser- und Klimahaushalt bei.

### **Klimaerwärmung und Klimaanpassung**

Für das zukünftige Klima werden höhere Temperaturen im Laufe des 21. Jh. prognostiziert. Es ist mit einer Zunahme von heißen Sommern und milderen Wintern zu rechnen. Über die Entwicklung des Jahresniederschlags können noch keine aussagekräftigen Prognosen gestellt werden. Jedoch gibt es eine Tendenz zu einer Abnahme der Niederschläge in den Sommermonaten und eine Zunahme in den Wintermonaten (PFEIFER et. al. 2021). Zudem ist mit einem Anstieg der Starkregenereignisse und Trockenheit zu rechnen.

### **Vorbelastungen**

Es ist eine Vorbelastung durch Emissionen auf dem bereits bestehenden Gewerbegebiet durch mögliche Luftverschmutzungen und die Aufwärmung der überbauten und versiegelten Flächen sowie dem umliegenden Straßenverkehr der St2181 gegeben.

### **Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung**

Während der Bauzeit ist aufgrund des notwendigen Einsatzes von Baufahrzeugen mit einer geringfügig erhöhten Luftschadstoffbelastung zu rechnen. Diese Beeinträchtigung wirkt jedoch nur temporär und wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Durch die zusätzlich geplante Überbauung und Versiegelung von etwa 5,2 ha Fläche kommt es im Vorhabengebiet zu weiteren kleinräumigen Aufheizeffekten der bodennahen Luft, jede zusätzliche Versiegelung von Flächen trägt zur weiteren Aufwärmung bei und verändert das Mikroklima zunehmend.

Auf den Dachflächen der geplanten Hallenflächen sollen Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen errichtet werden. Zudem wird eine naturnahe Gestaltung der nicht überbauten Flächen vorgeschrieben. Die Maßnahmen haben eine positive Wirkung auf das Mikroklima und mindern die Aufheizung der Fläche.

Bei Einhaltung von klimaverträglichen Gebäudeeffizienz-Standards bleiben die Emissionen von Luftschadstoffen begrenzt.

Eine deutliche Erhöhung der Schadstoff- oder Staubbelastung ist nicht zu erwarten, da sich die Betriebsabläufe nicht ändern und die Betonteile in einer geschlossenen Produktionshalle gefertigt werden. Nach Einschätzung der Fachplanung führt das Vorhaben zudem zu keiner signifikanten Zunahme des LKW-Verkehrs und somit auch nicht zu mehr Aufwirbelungen.

Die Fachplanung erwartet keinen signifikanten Wärmestau durch die Erweiterung des Gewerbegebiets. Maßgeblich hierfür ist, dass keine durchgehende, quer zur Talrichtung wirkende Barriere errichtet wird, die den Luftaustausch und die Kaltluftabflussbahnen dauerhaft und in relevantem Umfang unterbinden könnte.

Beeinträchtigungen oder Beseitigungen der beiden o.g. Grünflächen sind unzulässig; ausnahmsweise sind nur technisch zwingend erforderliche, kleinräumige Eingriffe zur Herstellung von Niederschlagsbewirtschaftungsanlagen zulässig.

Bedeutung / Empfindlichkeit	Betroffenheit	Verträglichkeit	Abwägungsrelevanz
--------------------------------	---------------	-----------------	-------------------

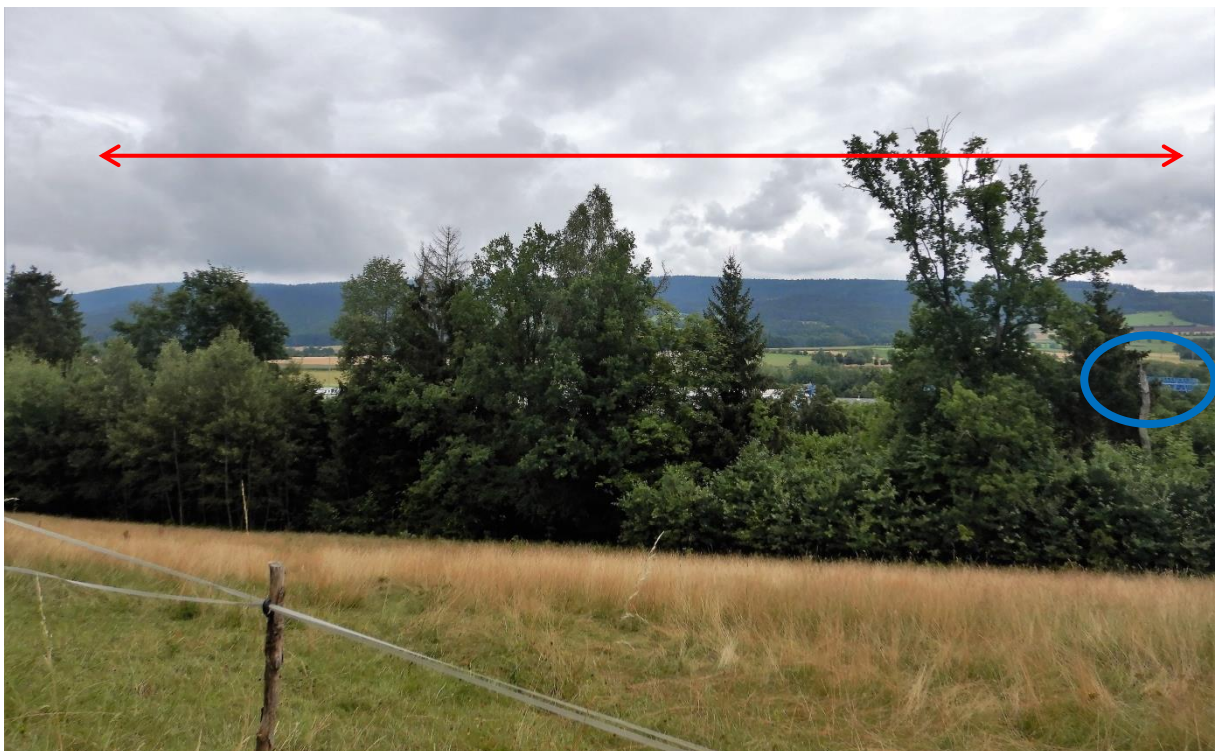
hoch	wesentlich	bedingt umweltverträglich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen besonders wichtig	erheblich
------	------------	--	-----------

### 3.7 Umweltbelang Landschaftsbild

Der Erlebniswert der Landschaft ist vorhanden und seine Eigenart wird sehr hoch bewertet. Die Raumbildung erfolgt durch die bewaldeten Hänge, die sich insbesondere westlich an vielen Stellen bis ins Tal zur Steinach erstrecken. Der gewundene Talverlauf und die mit Hecken und Gehölzen gut ausgestattete Landschaft unterstützt deren charakteristische Eigenart.

#### Vorbelastungen

Es bestehen Vorbelastungen durch die vorhandenen Produktionsanlagen sowie die höhenmäßig und farblich hervortretende blaue Kranbahn. Von der Ebene der Staatsstraße und den mittleren Hangstandorten aus sind im Sommerhalbjahr nur an wenigen exponierten Orten Einblicke in das Gebiet möglich.



**Abbildung 8:** Blick von der Zufahrtsstraße in Richtung Gewerbegebiet im August 2021

**Roter Pfeil:** ungefähre Ausdehnung der Gewerbeflächen

**Blau:** Kranbahn

Erst von weiter entfernten und höheren Standorten fällt auch im Sommerhalbjahr die Dimensionierung der Hallen dominanter ins Auge des Betrachters. Zudem verlaufen hier auch beliebte und viel genutzte Wanderwege der Region (siehe Photos auf der nächsten Seite).





**Abbildung 9:** Blick von der Bocksleite in Richtung Osten

(Foto: Stefan Lauterbach, Weidenberg)



**Abbildung 10:** Blick vom Oschenberg Richtung Gewerbegebiet

(Foto: Stefan Lauterbach, Weidenberg)

## Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung



Insbesondere im Winterhalbjahr, wenn keine Belaubung an den verdeckenden Gehölzstrukturen ist und an den hoch gelegenen Standorten wird die vergrößerte Gewerbefläche das Landschaftsbild verstärkt dominieren.

Die konkreten Höhenlagen werden im Rahmen der dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Genehmigungsverfahren festgelegt. Der derzeitige Planungsstand lässt hierzu noch keine verbindlichen Aussagen zu. Im Bebauungsplan wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen jedoch so geregelt, dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf ein vertretbares Maß begrenzt werden.

Zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild sowie zur Gliederung des Plangebietes sollen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzflächen durchgehende Heckenstrukturen mit eingestreuten Bäumen hergestellt werden. Die innerhalb der innerhalb des Gewerbegebiets bestehenden Heckenstrukturen sollen zur Wahrung von Habitat Strukturen und der Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild dauerhaft erhalten bleiben (Planquadrat 2025a). Es wird eine naturnahe Gestaltung der nicht überbauten Flächen mit Heckenpflanzungen und Gehölzerhalt mit autochthonen Gehölzen in den Randbereichen des Geltungsbereichs vorgesehen.

Bedeutung / Empfindlichkeit	Betroffenheit	Verträglichkeit	Abwägungsrelevanz
hoch	wesentlich	Bedingt umweltverträglich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen besonders wichtig	Erheblich

### 3.8 Umweltbelang Kulturelles Erbe und Sachgüter

Der Geltungsbereich liegt südlich außerhalb des Ortsgebietes von Görschnitz. Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Landschaftselemente, die eine kulturhistorische Bedeutung haben, sind nicht betroffen.

Beim Auftreten von Bodendenkmälern (z. B. archäologische Funde, Mauerreste, Bestattungen) im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten sind diese Funde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind insbesondere der Finder, der Grundstückseigentümer, der Besitzer sowie der Unternehmer bzw. Leiter der Arbeiten; die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bedeutung / Empfindlichkeit	Betroffenheit	Verträglichkeit	Abwägungsrelevanz
Untergeordnet	Keine	Umweltverträglich	Keine

### **3.9 Sonstige Umweltbelange**

#### **Emissionen**

Während der Bauphase besteht die Möglichkeit des Schadstoffeintrags durch umweltgefährdende Bau- und Betriebsstoffe der Baumaschinen auf der Fläche bzw. in den Vorfluter. Das Risiko des Schadstoffeintrags kann durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen sowie einen sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien minimiert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Abfallstoffe, die in der Bauphase anfallen, sind durch die Baubetriebe fachgerecht zu entsorgen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräuschemissionen die Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.

Für die im B-Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente um entsprechende Zusatzkontingente (s. PLANQUADRAT 2025A)

#### **Abfälle**

Während der Bauphase besteht die Möglichkeit des Schadstoffeintrags durch umweltgefährdende Bau- und Betriebsstoffe der Baumaschinen auf der Fläche bzw. in den Vorfluter. Das Risiko des Schadstoffeintrags kann durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen sowie einen sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien minimiert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Abfallstoffe, die in der Bauphase anfallen, sind durch die Baubetriebe fachgerecht zu entsorgen.

#### **Abwasser**

s. Kap. 3.5 Entwässerungskonzept

#### **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Auf den Dachflächen der geplanten Hallenflächen sollen Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen errichtet werden.

Die Einhaltung von Gebäudeeffizienz-Standards führt zu einer effizienten Nutzung von Energie.

#### **Umweltbelang Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Während der Bauphase besteht die Möglichkeit des Schadstoffeintrags durch umweltgefährdende Bau- und Betriebsstoffe der Baumaschinen. Das Risiko des Schadstoffeintrags kann durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen sowie einen sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien minimiert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Abfallstoffe, die in der Bauphase anfallen, sind durch die Baubetriebe fachgerecht zu entsorgen.

Die Erschließung muss Zufahrten für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge gewährleisten. Es muss ein Feuerwehrplan erstellt werden

### 3.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen und Prozessabläufe zwischen und innerhalb der Schutzgüter.

Aus den Festsetzungen des Planes ergeben sich vor allem die folgenden Wirkungsverlagerungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen:

- Die zunehmende Überbauung und Versiegelung von Boden führt zu nachteiligen Veränderungen des Landschaftswasserhaushalts (Grundwasserabsenkung, Trockenfallen von Oberflächengewässern)
- Durch Versiegelung von Flächen kommt es zu Veränderungen des Bioklimas und dem Verlust von Flächen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion
- Die genannten Veränderungen im Landschaftswasserhaushalt führen zu einer Veränderung bzw. (für bestimmte feuchtigkeitsliebende Tier- und Pflanzenarten) zu einem Verlust von Lebensräumen
- Der Verlust der Freiflächen führt auch zu einem Verlust an Landwirtschaftsflächen, sowie Erholungsräumen für den Menschen
- Die Veränderung von Lebensräumen führt möglicherweise zu einer Verschiebung der Artenzusammensetzung bzw. Verringerung der Artenvielfalt

## 4 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die schutzgutbezogenen Vermeidungsmaßnahmen haben einen hohen Stellenwert. Mit der Festsetzung und Durchführung von für einzelne oder mehrere Schutzgüter wirksamen Vermeidungsmaßnahmen kann der Ausgleichsbedarf durch das Ansetzen eines geringeren Kompensationsfaktors reduziert werden.

Zusammenfassend werden für die betroffenen Schutzgüter u.a. folgende Maßnahmen festgesetzt und/oder in den Hinweisen ergänzt:

**Tabelle 3:** Übersicht über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich, Gestaltung

Umweltbelang	Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und Gestaltung
<b>Mensch und menschliche Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Nicht-Einhaltung der Schwellenwerte (festgelegte Lärmkontingente) sind Maßnahmen zum Lärmschutz und zur Lärmvermeidung zu errichten</li> <li>• Bei Nicht-Einhaltung der Schwellenwerte sind Maßnahmen zum aktiven Schallschutz zu errichten</li> <li>• Bauliche Vorgaben zur Vermeidung schädlicher Emissionen</li> <li>• Festsetzung zur naturnahen Gestaltung und Erhalt der nicht überbauten Flächen mit Grünland und Heckenpflanzungen</li> </ul>
<b>Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung zur naturnahen Gestaltung und Erhalt der nicht überbauten Flächen mit Grünland und Heckenpflanzungen</li> <li>• Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (§ 39 BNatSchG)</li> </ul>

Umweltbelang	Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und Gestaltung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Höhlenbäumen und linearer Gehölzstrukturen</li> <li>• Insekten-/Fledermausfreundliche Beleuchtung im Außenbereich mit nicht über die Horizontale hinausgehende Abstrahlung</li> <li>• Vermeidung von Fallenwirkung bei neuen Gebäuden (Glasfronten, Schächte)</li> <li>• Einsatz einer qualifizierten Umweltbaubegleitung (UBB) für folgende gesetzessrelevante Themenbereiche: Arten- und Naturschutz; Bodenschutz; Gewässerschutz</li> <li>• Aufstellen von ortsfesten Bauzäunen gemäß DIN 18920</li> <li>• Keine Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober</li> </ul>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächensparende Anordnung von Lager- und Stellplatzflächen</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung von Bodenfunktionenverlusten und Beschränkung von Reliefveränderungen auf das absolut notwendige Maß</li> <li>• Etablieren einer bodenkundlichen Baubegleitung</li> <li>• Baustelleneinrichtungen sind vornehmlich auf bereits versiegelten und zur Versiegelung vorgesehenen Flächen zu errichten</li> <li>• Mit Oberboden und Bodenmaterial ist bei der Um- und Zwischenlagerung fachgerecht umzugehen.</li> <li>• Unbebaubare Freiflächen sind vollständig zurückzubauen</li> <li>• Mit Oberboden und Bodenmaterial ist bei der Um- und Zwischenlagerung fachgerecht umzugehen</li> <li>• Der Eintrag umweltschädlicher Stoffe in den Boden ist unzulässig</li> <li>• Im Bereich der Grünflächen sind Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens zu beseitigen</li> <li>• Bei Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Materialien für bodennahe Anwendungen sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) bzw. der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Dabei sind die Anzeigegrenzen, Untersuchungsgrenzen und stofflichen Anforderungen an das Material zu beachten.</li> <li>• Vermeidung unnötigen Befahrens von Böden, vor allem bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen</li> <li>• Fachgerechte Behandlung von Altlasten</li> <li>• Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze und Wege</li> <li>• Einhaltung der Vorgaben des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG DIN 19731, DIN 18915, DIN 18300, DIN 19639)</li> <li>• Fachgerechte Wiederherstellung bzw. Rekultivierung der beanspruchten Flächen nach Abschluss der Maßnahme</li> <li>• Berücksichtigung von Sicherheitsvorschriften gemäß Empfehlungen für die landschaftspflegerische Ausführungen (ELA) zur Minimierung von Bodenverdichtungen und Verhinderung von Grundwasserbelastungen</li> <li>• Fachgutachterliche Begleitung von Aushubmaßnahmen, Baggerschürfen, Dachbegrünungen und wasserdurchlässigen Befestigungen</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fachgerechte Behandlung von Altlasten</li> <li>• Renaturierung des Sickerbaches</li> <li>• Vermeidung von Sedimenteinträgen in die Warme Steinach</li> <li>• Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser der Dachflächen (nach Behandlung) über Regenrückhaltebecken und Einleitung in die Warme Steinach</li> <li>• Mögliche sedimentierte Gewässerhabitate stromabwärts sind nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder zu renaturieren</li> </ul>

Umweltbelang	Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und Gestaltung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung eines Havarie-Plans für Notfälle</li> <li>• Kein Eingriff in Sohl- und Böschungsbereiche der Gewässer über das vorgesehene Baufeld hinaus</li> </ul>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung zur naturnahen Gestaltung und Erhalt der nicht überbauten Flächen mit Grünland und Heckenpflanzungen</li> <li>• Nutzung von Photovoltaik und Solarenergie auf den Dachflächen der Hallen</li> <li>• Klimaverträgliche Gebäudeeffizienz-Standards</li> </ul>
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung zur naturnahen Gestaltung und Erhalt der nicht überbauten Flächen mit Grünland und Heckenpflanzungen</li> </ul>
<b>Kulturelles Erbe und Sachgüter</b>	Keine erforderlich
<b>Emissionen, Abfälle und Abwasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sach- und fachgerechte Entsorgung</li> </ul>
<b>Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaverträgliche Gebäudeeffizienz-Standards</li> <li>• Nutzung von Photovoltaik und Solarenergie auf den Dachflächen der Hallen</li> </ul>
<b>Unfälle und Katastrophen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erschließung muss die Zufahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge gewährleisten (Feuerwehrplan)</li> <li>• Die Löschwasserversorgung muss im Brandfall gewährleistet sein</li> <li>• Maßnahmen zum Hochwasserschutz</li> <li>• Vorkehrungen gegen Gefahren durch Starkregenereignisse (Sturzfluten)</li> </ul>

Im folgenden Kapitel sind die zentrale Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen detailliert beschrieben

#### 4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

##### V1 Umweltfachliche Baubegleitung

Einsatz einer qualifizierten Umweltbaubegleitung (UBB) für folgende gesetzrelevante Themenbereiche (siehe auch V2):

- **Arten- und Naturschutz:** Prüfen der Ausführungsplanung auf Übereinstimmung mit Naturschutzbelangen, Mitwirken bei der Baustelleneinweisung, Kontrolle und ggf. Anpassung der Schutzmaßnahmen vor Baubeginn und während der gesamten Baumaßnahme, Feststellung von neuen naturschutzrechtlich relevanten Fakten, Kontrolle der Einhaltung allgemeiner Naturschutzvorschriften und der Vermeidungsmaßnahmen, Teilnahme an Bauberatungen in naturschutzrelevanten Bereichen, Information des Auftraggebers und Dokumentation, Überwachung bzw. Kontrolle bei der Umsetzung aller festgelegten Maßnahmen, enge Absprache mit involvierten Fachbehörden wie Untere Naturschutzbehörden, Fischereifachberatung und Wasserwirtschaftsamt; falls erforderlich, Hinzuziehen von Arten- und Gebietskennern
- **Bodenschutz:** Prüfen der Ausführungsplanung auf Übereinstimmung mit Bodenschutzbelangen, Mitwirken bei der Baustelleneinweisung, Kontrolle und ggf.

Anpassung der Schutzmaßnahmen vor Baubeginn und während der gesamten Baumaßnahme, Feststellung von bodenschutzrechtlich relevanten Fakten (z. B. Befahrbarkeit), Kontrolle der Einhaltung allgemeiner Bodenschutzvorschriften und der Vermeidungsmaßnahmen, Teilnahme an Bauberatungen in bodenschutzrelevanten Bereichen, Information des Auftraggebers und Dokumentation

- **Gewässerschutz:** Prüfen der Ausführungsplanung auf Übereinstimmung mit Gewässerschutzbelangen, Mitwirken bei der Baustelleneinweisung, Kontrolle und ggf. Anpassung der Schutzmaßnahmen vor Baubeginn und während der gesamten Baumaßnahme, Feststellung von gewässerschutzrechtlich relevanten Fakten, Kontrolle der Einhaltung allgemeiner Gewässerschutzvorschriften und der Vermeidungsmaßnahmen, Teilnahme an Bauberatungen in gewässerschutzrelevanten Bereichen, Information des Auftraggebers und Dokumentation

## V2 Gewässer- und Bodenschutz während der Bauarbeiten

- Zum Schutz des Bodens und der natürlichen Bodenfunktionen sind folgende Maßnahmen vorgesehen, deren Durchführung von der UBB (siehe V1) kontrolliert werden sollen:
- Einhaltung der Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG DIN 19731, DIN 18915, DIN 18300, DIN 19639)
- Ordnungsgemäße Trennung von Oberboden und Unterboden beim Bodenabtrag, Zwischenlagerung und Wiedereinbau
- sinnvolle Wiederverwendung vor Entsorgung des überschüssigen Bodenmaterials
- Vermeidung von Schadstoffeintrag in den Boden
- Zufahrten zu den Bauflächen nur auf den vorhandenen und neu befestigten Flächen sowie im Baufeld
- Flächen für Baustelleneinrichtung und Materiallager nicht auf naturschutzfachlich wertvollen Bereichen
- Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenstrukturen durch Verdichtung, Erosion, Vermischung und Kontamination
- Berücksichtigung von Sicherheitsvorschriften gemäß Empfehlungen für die landschaftspflegerische Ausführungen (ELA) zur Minimierung von Bodenverdichtungen und Verhinderung von Grundwasserbelastungen
- temporäre Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze sind auf das notwendigste Maß zu beschränken und so zu wählen und zu sichern, dass bei Starkregenereignissen keine Stoff- und Materialeinträge in die Warme Steinach gelangen.
- die Erdingriffe und Bodenverdichtungen durch Baumaschinen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Die ausgearbeiteten Bodenschutzmaßnahmen und Bauempfehlungen sind einzuhalten. Die Gehölzstrukturen direkt am Bach, an der Nasswiese und am Weiher sowie die Nasswiese selbst müssen in ihrer ökologischen Funktion erhalten bleiben.

## Weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

In der saP (I.U.T. 2020) und dem Antrag auf Wasserrechtliche Genehmigung (I.U.T. 2025) sind weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Fachbeitrag zum Artenschutz festgelegt wurden. Die ausführlichen Maßnahmenbeschreibungen kann dem Gutachten entnommen werden.

## 4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarf

### Bewertung des Ausgangszustandes

Die Flächen im Geltungsbereich wurden gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV 2013) erfasst.

Die jeweilige Grundflächenzahl (GRZ) der Gewerbegebietsflächen legt den Beeinträchtigungsfaktor fest.

### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMB 2021). Bilanziert werden nur die neu in Anspruch genommenen Flächen, die in Baufeldern mit einer Gesamtfläche von rund 5,2 ha ausgewiesen werden. Die Baufelder werden getrennt für die Fa. BFT GmbH (3,4 ha) und die Fa. Zapf GmbH (1,8 ha) aufgelistet und bilanziert. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Gewerbeflächen beträgt 0,8.

Die Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach Wertpunkten erfolgte gemäß des pauschalen Bewertungsverfahrens im Leitfaden:

- BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste werden mit 0 WP bewertet.
- BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet;
- BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6-10 WP) werden pauschal mit 8 WP bewertet.
- BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (11 – 15 WP) bewertet.

Abbildung 11: Einstufungsmatrix der BNT, Quelle: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMB 2021)

Die folgende Tabelle zeigt: Beeinträchtigte Fläche durch den Eingriff (m<sup>2</sup>) × Wertpunkte (BNT) × Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)

**Tabelle 4:** Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Betroffene Biotop-/Nutzungstypen (BNT)		Bewertung (WP)	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup> *	Beeinträchtigungsfaktor/GRZ	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
Code	Bezeichnung				
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	3	16.459	0,8	39.502
A2	Ackerbrachen	3	57	0,8	137
B112-WH00BK	Mesophile Gebüsche/Hecken	8	612	0,8	3.917
G11	Intensivgrünland	3	781	0,8	1.874
V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	285	0,8	684
<b>Summe Ausgleichsbedarf Zapf (WP)</b>					<b>46.114</b>
B112-WH00BK	Mesophile Gebüsche/Hecken	8	754	0,8	4.826
G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	25.741	0,8	164.743
G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	2.144	0,8	13.722
G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	8	1.009	0,8	6.458
L542	Sonstige gewässerbegleitende Wälder, mittlere Ausprägung	8	2.880	0,8	18.432
X2	Industrie- und Gewerbegebiete	3	1.057	0,8	2.537
<b>Summe Ausgleichsbedarf BFT (WP)*</b>					<b>210.716</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)</b>					<b>256.830</b>

Flächen von Zapf = blau hinterlegt

Flächen von BFT = rot hinterlegt

Bei der Bilanzierung des Eingriffs für die Fa. BFT ist der Bereich der Lagerfläche (siehe Abb. 12) nicht berücksichtigt worden. Für die Lagerfläche gibt es einen eigenen Antrag auf Wasserrechtliche Genehmigung mit dazugehörigem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) (I.U.T. 2025). Der Eingriff der Lagerfläche wird im zugehörigen LBP (I.U.T. 2025) separat ermittelt und ausgeglichen.





**Abbildung 12:** Lagerfläche (rot) mit Biotopkartierung (pink) und Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet), ohne Maßstab, (I.U.T 2025)

### 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich für die Firma Zapf GmbH mit 46.114 Wertpunkten erfolgt auf dem Ökokonto der Zapf GmbH.

Der naturschutzfachliche Ausgleich für die Firma BFT GmbH mit 210.716 wird teilweise auf dem Ökokonto der Firma Zapf GmbH (70.000 WP) und auf dem Ökokonto Ott (140.716 WP) nachgewiesen. Der Erwerb der genannten Ökopunkte wurde von den Firmen Zapf und BFT durch rechtssichere Dokumente nachgewiesen:

- Vermittlungsvertrag zum Kauf von Wertpunkten zwischen der Flächenagentur Bayern und der LLW Lechner Liegenschaften Weidenberg; Ökokonto Ott, Mainleus
- Flächenagentur Bayern;
- Ökokonto Zapf, Bestätigung eines Ökokontos und Verwendung der Ökopunkte für das Projekt Görschnitz

Die Wertpunkte müssen im Bebauungsplan rechtlich gesichert sein.

### 4.4 Gestaltungsmaßnahmen

Innerhalb der Vorhabenfläche werden auf den öffentlichen und privaten Grünflächen die folgenden gestalterischen Maßnahmen geplant, damit sich die geplanten Gewerbeanlagen besser in das Landschaftsbild einbinden lassen.

#### **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### **G1 Pflanzgebot**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzflächen ist eine durchgehende Heckenpflanzung aus Sträuchern mit eingestreuten Bäumen herzustellen. Es ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden.

Die Pflanzung ist fachgerecht in einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m. und versetzt in Reihen herzustellen. Nach Möglichkeit ist die Pflanzung truppweise in einem Verhältnis von ca. 80 % Sträucher und 20 % Bäume in herzustellen.

Mindestqualität:

Sträucher: leichte Sträucher, mindestens 3 Triebe

Bäume: Bäume 1.–2. Ordnung als Heister (Hei) (Heisterqualität nach TL-Baumschulpflanzen)

Die Herstellung der Pflanzung hat spätestens in der ersten auf die Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen (Herbst/Frühjahr), spätestens jedoch innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung. Nach der Herstellung ist die Pflanzfläche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen (PLANQUADRAT 2025A).

#### Vorschlag Artenauswahl

- Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus carthartica*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)

#### **G2 Pflanzenerhalt (Flächen innerhalb GE)**

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Heckenstrukturen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Bei Beschädigung oder Erkrankung sind diese durch geeignete Maßnahmen zu behandeln und im Falle des Abgangs durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen (PLANQUADRAT 2025A) (siehe Maßnahme G1).

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der vorhandene Gewerbestandort soll erweitert werden, um ähnliche Nutzungen an einem Standort zu kumulieren und zu intensivieren. Dabei kann die vorhandene Infrastruktur effizienter ausgelastet werden. Notwendige Ergänzungen bei der Erschließung können über kurze Wege hergestellt werden.

Die derzeit überwiegend als Grünland genutzte Fläche des Plangebietes eignet sich aufgrund ihrer unmittelbaren angrenzenden Lage an das bestehende Betriebsgelände.

Aufgrund dieser Lagegunst und geringer anderweitiger Entwicklungsmöglichkeiten erscheint die Standortwahl für das vorliegende Planvorhaben alternativlos.

## 6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung der Nutzung wird in den nächsten Jahren die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Eine Entwertung von für den Naturraum typischen Lebensräumen für entsprechend angepasster Tier- und Pflanzenarten ist insbesondere durch Eintrag von Nährstoffen und Schadstoffen aus der Luft zu erwarten. Auch die Veränderung durch klimakrisenbedingte Einflüsse oder verstärkte Nutzung/ Absenkung des Grundwassers kann nicht ausgeschlossen werden.

## 7 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Umweltbericht wird der Bestand der umweltrelevanten Schutzgüter erfasst, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Die Darstellung und Bewertung der Wirkungen auf die Schutzgüter werden verbal-argumentativ vorgenommen.

Die vorliegenden Daten und Gutachten geben einen relativ umfassenden Überblick über die bestehende Situation. Damit bieten sie eine zuverlässige Grundlage zur Ermittlung und Bewertung der jeweiligen Umweltauswirkungen. Für die Auswertung und Beurteilung der Schutzgüter sind die folgenden vorhandenen Unterlagen und Daten und die Vorortbegehung der Vorhabenfläche herangezogen worden:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region Oberfranken-Ost
- Flächennutzungsplan Markt Weidenberg
- BayernAtlas, LDBV
- UmweltAtlas Bayern, LfU
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- PLANQUADRAT 2025A, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Görschnitz“, PLANQUADRAT ELFERS GESKES KRÄMER GMBH, DARMSTADT (12/2025A)
- PLANQUADRAT 2025B, Flächennutzungsplan Änderung „Gewerbegebiet Görschnitz“, PLANQUADRAT ELFERS GESKES KRÄMER GMBH, DARMSTADT (12/2025B)
- PIEWAK & PARTNER 2020, Projektentwicklung Weidenberg – Baugrunduntersuchung -, Piewak & Partner GmbH, Bayreuth (03/2020)
- IBAS 2025, GE Görschnitz Schalltechnische Untersuchung und Emissionskontingentierung im Rahmen der Bauleitplanung, IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, Bayreuth (12/2025)
- I.U.T. 2020, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Gewerbegebietserweiterung in Weidenberg, I.U.T. Ingenieurbüro für Umwelt- und Tiefbautechnik in Kooperation mit dem Büro für Artenschutzgutachten, Ansbach (07/2020)
- I.U.T. 2025, LLW Lechner Liegenschaften Weidenberg GmbH BFT Bayreuth GmbH, Werk Weidenbach Neubau einer Lagerfläche Antrag auf Wasserrechtliche Genehmigung

zum Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in den Vorfluter „Warme Steinach“, I.U.T Ingenieurbüro für Umwelt- und Tiefbautechnik, Ansbach (01/2025)

Unklarheiten bestehen im Hinblick auf folgende Themen:

- Angaben zu Menge des Oberflächenabflusses
- Angaben zu Trinkwasserverbrauch für die Produktion
- Angaben zu Art und Menge von Abfällen

## 8 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB ist der Markt Weidenberg dazu verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung entstehen, zu überwachen. Das Ziel ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, damit angemessene Maßnahmen zur Abhilfe geschaffen werden können.

Erhebliche Auswirkungen werden durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen vermieden beziehungsweise kompensiert. Die Durchführung dieser Maßnahmen soll deshalb kontrolliert werden.

- Kontrolle der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen während der Bauausführung (s. V1)
- Überprüfung der Kompensationsmaßnahmen während der Herstellung und nach der Fertigstellung
- Sicherstellung der fachgerechten regelmäßigen Pflege auf den Kompensationsflächen bis zur dauerhaften Erreichung der Zielvorgaben
- Fertigstellung und Abnahme der fachgerechten Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen spätestens ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme

## 9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die BFT Bayreuth plant einen Produktionsstandort am Standort Weidenberg-Görschnitz. Auch die Zapf GmbH beabsichtigt, Flächen für zukünftige Erweiterungen des Beton-Fertigteilwerks planungsrechtlich zu sichern.

Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplanes (BPlan) durch die Marktgemeinde Weidenberg erforderlich. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 19,1 ha. Im Geltungsbereich sind auch bestehende Anlagen enthalten. Die Flächengröße für die Neubebauung beträgt etwa 5,2 ha. Davon werden etwa 1,8 ha von der Zapf GmbH beplant und 3,4 ha von der BFT Bayreuth.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. In der Umweltprüfung sind nach § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Diese sind bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu beachten (§ 1 (6) u. (7) BauGB).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange sind zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird entsprechend der Planungstiefe und des Erkenntnisstands erstellt. Bei der Untersuchung der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild konnten unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit den derzeit vorliegenden Planungsunterlagen keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt werden.

Der vorliegende Bericht informiert Planungsbeteiligte, beteiligte Behörden und die interessierte Öffentlichkeit über die Umweltauswirkungen des Vorhabens. Er dient als Abwägungsgrundlage für den Gemeinderat hinsichtlich der Umweltbelange. Darin werden zu jedem Umweltbelang Aussagen zu Bestand, Planung und den daraus resultierenden Konflikten getroffen. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Verminderung des Eingriffs vorgegeben.

Der vorliegende Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung kommt entsprechend der aktuellen Planungstiefe und des aktuellen Erkenntnisstands zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Bauvorhaben des Markt Weidenberg auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter unter Einhaltung aller genannten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie einer Umsetzung der Gestaltungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen bestehen bleiben.

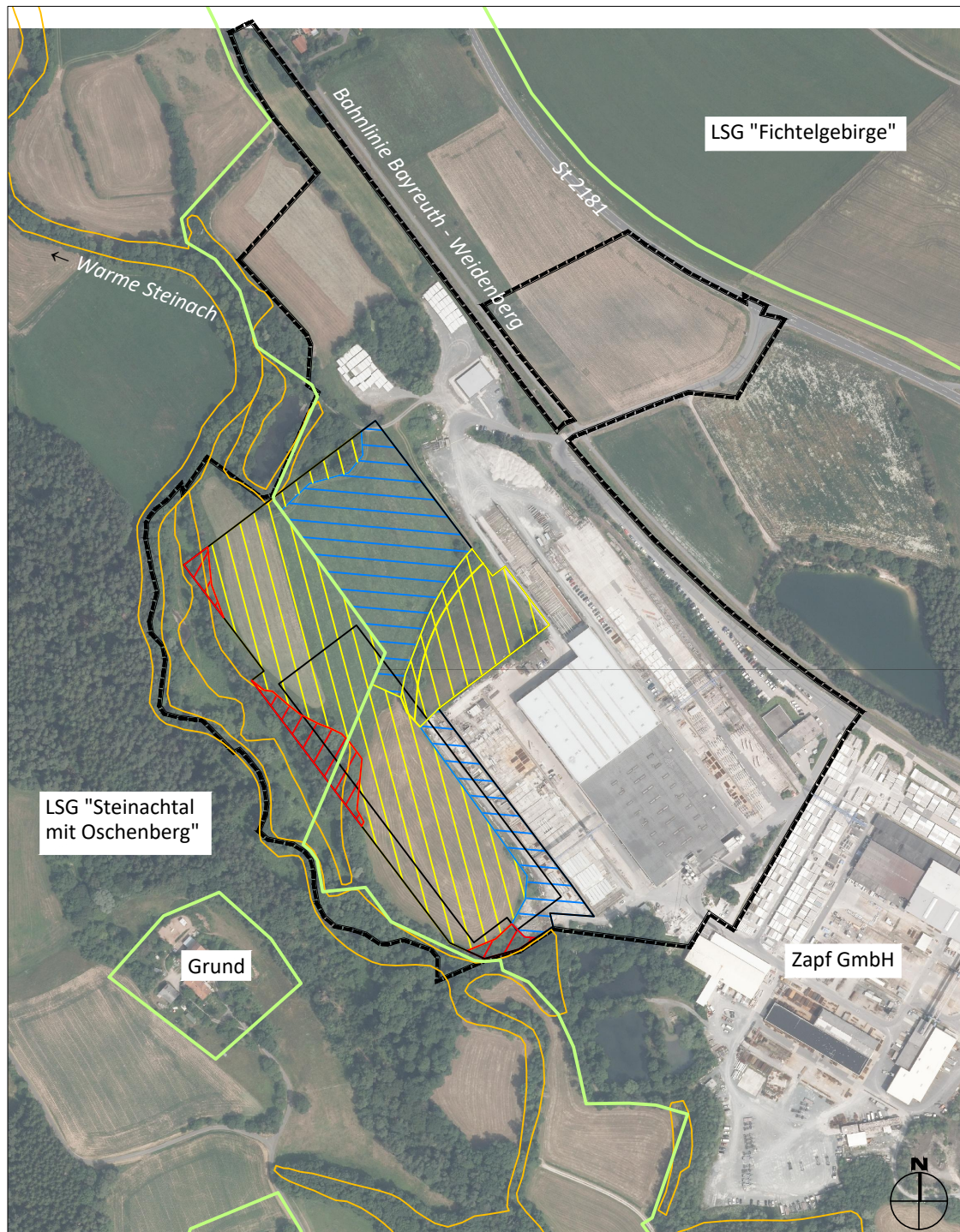
**Die Ergebnisse des Umweltberichtes sind in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen.**

## 10 Literatur

- BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT, EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG, EIN LEITFADEN (2021): Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Stand Dezember 2021)
- BAYCEER (2025): Statistik der Klimaperioden; Wetter: Botanischer Garten Klimastatistik. [https://www.bayceer.uni-bayreuth.de/meteo/de/klima/gru/html.php?id\\_obj=140009](https://www.bayceer.uni-bayreuth.de/meteo/de/klima/gru/html.php?id_obj=140009) (Stand November 2025)
- BAYKOMPV (2013): Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BAYKOMPV). Fassung vom 07. August 2013.
- Bescheid zur Plangenehmigung (Landratsamt Bayreuth; 2020): Verbesserung der Hochwasserabflusssituation HQ100 + K in den Ortschaften Ützdorf und Weidenberg, Markt Weidenberg
- EU-PARLAMENT (2014): Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (Text von Bedeutung für den EWR)
- FIN-WEB (2025): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: Online-Viewer. URL: [finnat.bayern.de/finweb](https://finnat.bayern.de/finweb) (Letzter Zugriff: November 2025)
- FLÄCHENSTATISTIK BAYERN (2025): Bayerische Staatsregierung, Flächenstatistik; <https://www.flaechensparoffensive.bayern/wissen/flaechenstatistik/> (Letzter Zugriff: Juli 2025)
- IBAS (2025): GE Görschnitz Schalltechnische Untersuchung und Emissionskontingentierung im Rahmen der Bauleitplanung, IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, Bayreuth (12/2025)
- I.U.T. (2020): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Gewerbegebietserweiterung in Weidenberg, i.u.t. Ingenieurbüro für Umwelt- und Tiefbautechnik In Kooperation mit dem Büro für Artenschutzgutachten, Ansbach (07/2020)
- I.U.T. (2025): LLW Lechner Liegenschaften Weidenberg GmbH BFT Bayreuth GmbH, Werk Weidenbach Neubau einer Lagerfläche Antrag auf Wasserrechtliche Genehmigung zum Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in den Vorfluter „Warme Steinach“, i.u.t. Ingenieurbüro für Umwelt- und Tiefbautechnik In Kooperation mit dem Büro für Artenschutzgutachten, Ansbach (01/2025)
- IÖR-MONITOR (2025): Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Monitor der Siedlungs- und Freiraumentwicklung; [https://monitor.ioer.de/?baselayer=topplus&opacity=0.8&raeumliche\\_gliederung=gebiete&zoom=6&lat=51.32374658474385&lng=10.458984375000002&time=2022&basiskarte=true&glaettung=0&](https://monitor.ioer.de/?baselayer=topplus&opacity=0.8&raeumliche_gliederung=gebiete&zoom=6&lat=51.32374658474385&lng=10.458984375000002&time=2022&basiskarte=true&glaettung=0&) (Letzter Zugriff: Mai 2025)
- LEK (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-Ost; Herausgeber: Regierung von Oberfranken © 2003 In Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz; <https://www.planungsverband-oberfranken-ost.de/lek/>
- LEP (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), (Stand 01.06.2023)
- LDBV BAYERNATLAS (2025). BayernAtlas PLUS. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung <https://atlas.bayern.de/?c=677751,5422939&z=8&r=0&l=atkis&t=ba> (Letzter Zugriff: November 2025)
- LFU FLÄCHENVERBRAUCH (2025): [https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/indikatoren/ressourcen\\_effizienz/flaechenverbrauch/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/indikatoren/ressourcen_effizienz/flaechenverbrauch/index.htm) (Letzter Zugriff: Juli 2025)
- LFU UMWELTATLAS BAYERN (LFU UMWELTATLAS). (2025): UmweltAtlas Bayern. Bayerisches Landesamt für Umwelt <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de> (Letzter Zugriff: Oktober 2025)
- MEYNEN, E. & SCHMITHÜSEN, J. (1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. – Bonn - Bad Godesberg (Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung)
- PFEIFER S, BATHIAN S, RECHID D (2021): Klimaausblick Bayreuth und Landkreis Bayreuth. Juni 2021, Climate Service. Center Germany (GERICS), eine Einrichtung der Helmholtz-Zentrum hereon GmbH. <https://www.gerics.de/klimaausblick-landkreise> (Version 1.0, Juni 2021)
- PIEWAK & PARTNER (2020): Projektentwicklung Weidenberg – Baugrunduntersuchung -, Piewak & Partner GmbH, Bayreuth (03/2020)

- PLANQUADRAT (2025A): Bebauungsplan „Gewerbegebiet Görschnitz“, planquadrat Elfers Geskes Krämer GmbH, Darmstadt (12/2025)
- PLANQUADRAT (2025B): Flächennutzungsplan Änderung „Gewerbegebiet Görschnitz“, planquadrat Elfers Geskes Krämer GmbH, Darmstadt (12/2025)
- REGIONALPLAN OBERFRANKEN OST (2023): Region Oberfranken-Ost (5), Verordnung zur Änderung des Regionalplans Oberfranken-Ost (5) vom 26. Juli 2018, Kapitel B I „Natur, Landschaft und Erholung“ und Streichung des Kapitels B VII „Erholung“
- SSYMANK A. (1994): Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU. – Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395–406.





----- Grenze Geltungsbereich

  Landschaftsschutzgebiet (LSG)

  kartiertes Biotop

## Bewertung

nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"

  Kategorie I  
Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaft

  Kategorie II  
Gebiete mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft

  Kategorie III  
Gebiete hoher Bedeutung für Natur und Landschaft

## Kompensationsbedarf für versiegelte Flächen (vorläufig):

	bei umfassenden Vermeidungsmaßnahmen	bei wenig bis keinen Vermeidungsmaßnahmen
Kategorie I:	5.642 m <sup>2</sup>	11.285 m <sup>2</sup>
Kategorie II:	29.244 m <sup>2</sup>	36.555 m <sup>2</sup>
Kategorie III:	3.430 m <sup>2</sup>	6.860 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>38.361 m<sup>2</sup></b>	<b>54.700 m<sup>2</sup></b>

## Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Görschnitz“ Markt Weidenberg

## Bewertung des Ausgangszustandes

Maßstab 1:5.000

Datum: 4.Februar 2020  
bearbeitet: UG

**O**ekologische **P**lanungen, **U**mweltstudien und **S**ervice

OPUS Oberkonnersreuther Str. 6a  
95448 Bayreuth Tel: 0921 - 50 70 37 50  
www.opus-franzmoder.de  
opus@bth.de





Landratsamt  
Bayreuth



der Landkreis Bayreuth  
Vielfalt & Visionen

Landratsamt Bayreuth, 95440 Bayreuth

Fa. ZAPF GmbH  
[REDACTED]  
Nürnberger Str. 38  
95448 Bayreuth

Ihre Nachricht: ---  
Unsere Zeichen: We

Ansprechpartner: Herr Weigl; Zimmer 214  
Telefon: 0921 728-299  
Telefax: 0921 728-88299  
E-Mail: stefan.weigl@lra-bt.bayern.de

18.06.2025

### Bestätigung eines Ökokontos und der Wertpunkte

Hiermit wird das unten genannte Ökokonto im Sinne von Art. 8 Abs. 1 BayNatSchG bzw. § 15 Abs. 3 BayKompV durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde Bayreuth anerkannt und bestätigt.

<b>Ökokonto - Bezeichnung:</b>			
Ökokonto - Betreiber:		ZAPF GmbH	
Adresse:		Nürnberger Str. 38	
		95448 Bayreuth	
Regierungsbezirk:	Oberfranken	Naturraum: 071	Oberpf./Obermain. Hügelland
Landkreis	Bayreuth	Gemeinde: Weidenberg	
Flurnummer(n): 140, 149, 150, 504, 508, 510, 511		Gemarkung: Untersteinach/Görschnitz	
Flächengröße Ökokonto (laut LBP) in m <sup>2</sup> :		48.032	
Anzahl der generierbaren Wertpunkte (laut LBP):		309.344	
Bayreuth..... ,18.06.2025		 Landratsamt Bayreuth Untere Naturschutzbehörde	
Ort Datum			
		Stempel/Unterschrift uNB	

Dienstgebäude:  
Markgrafenallee 5  
95448 Bayreuth

Telefon: 0921 7280  
Telefax: 0921 728880

E-Mail: poststelle@lra-bt.bayern.de  
Internet: www.landkreis-bayreuth.de

#### Bankverbindungen:

Sparkasse Bayreuth  
IBAN: DE36 7735 0110 0570 0012 06

Postbank Nürnberg  
IBAN: DE11 7601 0085 0019 8108 51

Gläubiger-ID: DE97LRA00000048275

#### Öffnungszeiten:

Mo: 7:30 bis 14:00 Uhr  
Di: 7:30 bis 14:00 Uhr  
Mi: 7:30 bis 12:00 Uhr  
Do: 7:30 bis 17:00 Uhr  
Fr: 7:30 bis 13:00 Uhr





Zuordnung von Wertpunkten zum Vorhaben:  
BAII mit Einleitstelle: Neubau einer Lagerfläche (FINr. 237, 238, 240, Gemarkung Görschnitz);  
LLW Lechner Liegenschaften Weidenberg GmbH  
- konkreter Flächenbezug

Legende

Zielzustand

G212-LR6510  
Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (LRT)

Abbuchungen/Zuordnung von Wertpunkten

aktuell: 146.491 WP (entspricht 18.543,2 m²)  
erfolgt: 95.580 WP (entspricht 12.380,8 m²)

Flurstücksgrenzen


Ökokonto Ott - ÖFK-Objekt ID: 1002487

Naturraum: D62  
Größe gesamt: 30.924 m²  
Flnr.: 228  
Gemarkung: Willmersreuth  
Gemeinde: Mainleus  
Landkreis: Kulmbach

Ausgangszustand: A11

Zielzustand: G212-LR6510

GENEHMIGUNGSENTWURF

Projekt	BAII mit Einleitstelle: Neubau einer Lagerfläche (FINr. 237, 238, 240, Gemarkung Görschnitz); LLW Lechner Liegenschaften Weidenberg GmbH	
Planinhalt	Flächenbezug der Abbuchung/Zuordnung von Wertpunkten <b>VORABZUG</b>	Bearbeitung: Dr. Zehetmair
		Datum 28.11.2025
Fl.Nr./Gmk.	228, Willmersreuth	Maßstab: 1:1.500
		Unterschrift
Auftrag-geber		
Planung	 <b>FlächenAgentur Bayern</b> FlächenAgentur Bayern GmbH Bahnhofstr. 3a 82166 Gräfelfing	Dr. Tobias Zehetmair

