**Bebauungsplanverfahren Nr. 1/03 a
"Rahmenplan Nürnberger Straße - Nord"**

B E G R Ü N D U N G

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 23.05.2003 (Planstand: 26.04.2005)

1. Zur Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Durch Umwidmung und Auflassung des ehemaligen Bahngeländes zwischen dem Altstadtbahnhof und der Bahntrasse Bayreuth - Schnabelwaid sind für den Bereich zwischen Nürnberger Straße und Bahngelände am Kreuzstein neue Nutzungsmöglichkeiten entstanden, die einer städtebaulichen Neuordnung bedürfen.

Des Weiteren führen der Ausbau der Bundesautobahn A 9 mit Anschlussstelle Bayreuth-Süd sowie die Anbindung an die Dr.-Konrad-Pöhner-Straße am Pfaffenleck zu einer gewissen Lagegunst an der Nürnberger Straße mit steigendem Investitionsinteresse und Veränderungsdruck einzelner Grundstückseigentümer.

Die Firma ANKOM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH beabsichtigt, zwischen der vorhandenen ESSO-Station an der Nürnberger Straße und dem Jüdischen Friedhof ein Ärztehaus, Büro- und Geschäftshäuser sowie eine Hausgruppe mit 12 Wohneinheiten zu errichten. Ein entsprechender Bebauungsplanentwurf der Gesellschaft beratender Ingenieure für Bauwesen mbH Unglaub -Sachs - Seuss aus Naila wurde der Verwaltung am 31.01.2003 zur Beratung vorgelegt, verbunden mit dem Antrag, ein entsprechendes Bauleitplanverfahren zu veranlassen.

1.2 Verfahren

27.05.2003 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Zustimmung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

30.06. bis

25.07.2003 Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

24.03.2004 Zustimmung zur überarbeiteten Planung und öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

26.04. bis

28.05.2004 Durchführung der öffentlichen Auslegung und TÖB-Beteiligung

18.08.2004 Beschluss des Ferienausschusses zur erneuten öffentlichen Auslegung

13.09. bis Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem.. § 3 Abs. 2 und 3

27.09.2004 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.4

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch:

- Die Grundstücke der Gemarkung Bayreuth, Flur Nr. 1953/3 (TF), 3329/41 (TF) 4857 (TF) im Norden
- Die Bahntrasse der Bahnlinie Bayreuth -Schnabelwaid im Osten (Flur Nr. 4737)
- Den öffentlichen Rad- und Fußweg im Süden (Flur Nr. 4833/1 TF und 4737/3 TF)
- Die Nürnberger Straße / Einmündung Prieserstraße im Westen (Flur Nr. 4885/1 TF und 1952/6 TF)

Der Geltungsbereich dieses Teilbereiches umfasst die Grundstücke mit den Flur Nrn. (TF = Teilfläche) 1953/3 (TF), 3329/41 (TF), 4857, 4853, 4852, 4822, 4821, 4823, 4852/2, 4824, 4833/1 (TF), 4885/1 (TF), 1952/6 (TF).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 25 576 m².

1.4 Zahlenspiegel

Geltungsbereich	ca. 2,55 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,49 ha
Grünfläche	ca. 0,36 ha
Bauliche Nutzfläche:	
Geplant (BGF)	ca. 1,20 ha
Bestand	ca. 0,14 ha
Ökologische Ausgleichsfläche (extern)	ca. 0,74 ha

2. Vorhandene Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth vom 21.04.1978 stellt den Planbereich zwischen Nürnberger Straße, Bahngelände und Jüdischem Friedhof als Mischgebiet dar (MI).

Der im Flächennutzungsplan noch dargestellte Trassenabschnitt der aufgelassenen Bahnlinie Bayreuth - Hollfeld soll als Mischgebiet künftig ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden. Ein Entwidmungsverfahren wurde durchgeführt.

Die Planung entspricht auch dem neuen Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan (Planstand: 10.12.2002).

Obwohl der Ausbau der Bundesautobahnanschlussstelle (BAB 9) Bayreuth Süd sowie der Bau der Aichiger Spange für den Trassenverlauf der Nürnberger Straße in ihrem südlichen Bereich (Oberkonnersreuth) zu einer Verkehrsberuhigung führen werden, ist jedoch für den Abschnitt der Nürnberger Straße im Planbereich bis zur Kreuzung mit der

Dr. -Konrad - Pöhner - Straße von einer gleichermaßen hohen Verkehrsbelastung auszugehen.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist derzeit an der Nürnberger Straße nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) in den hinteren Grundstücksbereichen nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) planungsrechtlich zu beurteilen.

3. Planinhalt

3.1 Topographie und Baubestand

Nach der Geologischen Karte von Bayern, herausgegeben vom Bayer. Geologischen Landesamt, wird das Plangebiet gebildet von den Sedimenten des Unteren Burgsandsteins (Sandstein in Verzahnung mit überwiegend rotem Tonstein).

Durch das Ingenieurbüro Heinz Asdecker wurde zur Grundwassersituation ein Gutachten erstellt. Demnach kann hier Grundwasser in Form eines zusammenhängenden Grundwasserspiegels, wie es z.B. in der Talau des Roten Main auftritt, ausgeschlossen werden. Infolge der geneigten Schichtung im Keuperhorizont kann im Untergrund Sickerwasser auf wasserundurchlässigeren Schichten geführt werden. Dieses Sickerwasser entstammt eingesickerter Niederschlagsfeuchtigkeit. Wegen der wenig wasserdurchlässigen Erdstoffe in den bindigen Deckschichten tritt dieses Sickerwasser nur in geringer Intensität auf.

Das Grundstück steigt von nordwestlicher Richtung in südöstlicher Richtung um ca. 8m an den Rändern an. Im Innenbereich des Grundstücks befindet sich eine großflächige muldenartige Vertiefung.

Am nordwestlichen Randbereich grenzt die geplante Bebauung der Firma ANKOM GmbH an eine bestehende ESSO-Station, die umgebaut und erweitert werden soll. Dem Vorhaben wurde im Vorbescheid die Zustimmung gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) in Aussicht gestellt. Der Bauherr und Eigentümer ist damit einverstanden, dass die Grundstücksgrenze abweichend vom Vorbescheid verändert wird und vorhandene Stellplätze überplant werden.

Das Anwesen Nürnberger Str. 5 ist als Baudenkmal gem. Art. 1 (2) DSchG mit folgendem Text in die Denkmalliste eingetragen:

"Nürnberger Str. 5, ehemaliges Forsthaus, Sandquaderbau mit Halbwalmdach, Baujahr 1761; Scheunenbau mit Sandsteinquader mit Satteldach, Ende 18. Jh., Kreuzstein, 17. Jh. (Fl.Nr. 4821)".

Die Gebäude werden von der Firma Wehrfritz für Bäder, Heizung und Licht als Wohn- und Geschäftsbebauung genutzt.

Nach Art. 6 (1) DSchG bedarf der Erlaubnis, "wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will."

3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Der Planbereich wird von der Nürnberger Straße erschlossen, die als überörtliche Hauptverkehrsstraße Richtung Creußen zur Zeit noch eine hohe Verkehrsbelastung aufweist. Im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung wurde zuletzt eine Durchschnittsbelastung von 9 700 im Außenbereich bis 11 300 Kfz/Tag im Innenbereich ermittelt.

Durch den Ausbau der Bundesautobahn A 9 mit der Anschlussstelle Bayreuth - Süd sowie die Anbindung an die Dr.-Konrad-Pöhner-Straße am Pfaffenleck wird die überörtliche Erschließungsfunktion der Nürnberger Straße für den Durchgangsverkehr zunächst nur südlich der neuen Kreuzung aufgehoben werden. Die Nürnberger Straße wird auf jeden Fall auch künftig noch durch Ziel- und Quellverkehr sowie bei notwendigen Verkehrsumleitungen von der BAB 9 durch das Stadtgebiet stark belastet sein. Entsprechende Stellungnahmen der Fachbehörden bestätigen ausnahmslos diese Verkehrsprognose.

Die Verkehrserschließung des Planbereiches erfolgt über die Nürnberger Straße. Im Verlauf der Nürnberger Straße ist für die Prieserstraße eine Fahrbahnaufweitung mit Linksabbiegespur vorhanden. Diese Fahrbahnaufweitung wird so erweitert, dass auch eine Linksabbiegespur für die geplante Wohn- und Geschäftsbebauung der Firma ANKOM GmbH integriert werden kann.

Die vorgesehene Grundstücksanbindung wurde im Vorfeld durch das Ingenieurbüro H. u. P. Höhnen und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, in verkehrstechnischer Hinsicht untersucht und auf den künftigen Bedarf des Betriebes hin prognostiziert. Die Notwendigkeit und Möglichkeit einer Signalisierung des geplanten Verkehrsknotenpunktes bedarf planungsrechtlich nicht der Festsetzung im Bebauungsplan und wird von den Verkehrsbehörden in eigener Zuständigkeit weiterverfolgt werden.

Eine Verampelung des - neuen - Kreuzungsbereiches Nürnberger Straße / Prieserstraße / Neues Baugebiet wird wohl unumgänglich sein. Bzgl. der Fußgängerquerungen über die Nürnberger Straße dürfte es ausreichen, wenn nördlich der Prieserstraße nur ein Übergang verampelt wird. Keiner Signalisierung für Fußgänger bedarf es über die neue Erschließungsstraße zum Neubaugebiet.

Unter Hinweis auf § 9 Abs. 11 BauGB sind die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen aus Gründen der Sicherheit und Ordnung festgesetzt.

Dem Immissionsschutz sowie sparsamen Flächenverbrauch wurde weitgehend Rechnung getragen.

Für den gewerblichen Erschließungsverkehr wurde ein schalltechnisches Gutachten von der Gesellschaft BASIC mbH (PN: 030550 vom 08.07.2004) erstellt. Die Berechnungen zeigen, dass während des Tagzeitraumes mit keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Bebauung zu rechnen ist. Während der Nachtzeit werden die Mittelungspegel an der kritischen Bebauung eingehalten. Aufgrund des Spitzenpegelkriteriums (nur knappe Unterschreitung) wird empfohlen, dass die südliche Zu- und Abfahrt für den gewerblichen Verkehr in der Nacht gesperrt wird.

Bei der Bushaltestelle am Jüdischen Friedhof sowie der Querung der überregionalen Fuß- und Radwegeverbindung mit der Nürnberger Straße sollte eine Querungshilfe geschaffen werden.

Der Planentwurf sieht eine Vernetzung der Grünstruktur und ökologischen Verbundsysteme innerhalb des Landschaftsraumes und des Siedlungsbereichs sowie die planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Rad- und Fußnetzes vor.

Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine E.ON-Kabel. Dieser Hinweis entbindet den Bauherrn jedoch nicht von der Durchführung der notwendigen Suchgrabungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen. Hierbei sind die Kabelschutzanweisungen zu beachten.

Zur Versorgung des Planbereiches mit Breitbandkabel ist die Verlegung bzw. Errichtung neuer Breitbandkabel erforderlich. Für die rechtzeitige Bereitstellung der Dienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. mit Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig mit der Kabel Deutschland GmbH in Verbindung setzt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Durchführung von Straßenbaumaßnahmen sowie Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass bestehende Anlagen nicht beschädigt werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführenden Firmen vorher vom Bezirksbüro Netze über die genaue Lage dieser Anlagen informieren.

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung neuer Telekommunikationsdienstleistungen vorgesehen.

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie sind der Deutschen Bahn die Anträge auf Baugenehmigung für das Baugebiet ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. Diese sind an die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Immobilienbüro Nürnberg, Sandstraße 38- 48, 90443 Nürnberg, zu senden.

Eine vorhandene Freispiegelleitung, die den Hofgarten mit Wasser aus dem Tappert versorgt, ist Eigentum der Schloss- und Gartenverwaltung Bayreuth - Eremitage. Die Leitungstrasse wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Leitung ist während der Bauausführung ebenfalls vor Beschädigung oder Verschmutzung zu schützen.

3.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Ergebnisse des schalltechnischen Berichts der Gesellschaft für Bauphysik, Akustik, Sonderingenieurwesen mbH BASIC für das neue Baugebiet zwischen ESSO-Station, Nürnberger Straße und Bahnlinie Bayreuth - Schnabelwaid - Nürnberg machen aus

immissionsschutzrechtlichen Gründen eine räumliche Gliederung der gem. § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen erforderlich.

Im Anschluss an die vorhandene ESSO-Station und an der Nürnberger Straße ist die Errichtung von Wohnungen aufgrund der hohen Immissionsbelastung unzulässig. Durch die geplante Riegelbebauung zur benachbarten Tankstelle sowie an der Nürnberger Straße können auf den zur Emissionsquelle abgewandten Bereichen des Baugebietes durchaus mischgebietsverträgliche Werte erreicht werden (vgl. Lärmschutzgutachten)

Bisher ist an der Nachbargrenze zur ESSO-Station die Errichtung eines 2-geschossigen Gebäudes mit Dachgeschoss für gesundheitliche Zwecke in der offenen Bauweise geplant. (MI 1)

Für das gesamte Plangebiet wird unter Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO festgesetzt, dass Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO Anwendung findet.

An der Nürnberger Straße plant die Firma ANKOM GmbH die Errichtung eines 2-geschossigen Geschäfts- und Bürogebäudes mit Dachgeschoss und Tiefgarage. Für den täglichen Bedarf sind im Erdgeschoss vier Läden mit insgesamt 580 m² Verkaufsfläche zulässig (MI 1). Die Baustruktur der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung wurde berücksichtigt.

Auf die Bestimmung der Arbeitsstättenverordnung wird verwiesen. Unter Hinweis auf § 23 der Verordnung ist bei einer Grundfläche von mehr als 100 m² eine lichte Höhe von mindestens 3,00 m erforderlich.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der markierten Flächen zulässig.

Der Stellplatznachweis erfolgt darüber hinaus ebenerdig in Form einer begrünter Stellplatzanlage. Die Emissionen werden durch die Anordnung der Stellplätze, die Bepflanzung der Parkplätze und die Topographie des Baugebietes reduziert. Die Befestigung der Stellplätze ist wasserdurchlässig auszubilden (§ 9 Abs. 20 BauGB). Die Anregungen des Umwelt- sowie Stadtgartenamtes zur Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb der künftigen Parkplatzflächen wurden durch Pflanzgebote mit Standortbindung umgesetzt. Es ist mindestens ein Flächenanteil von 20 % dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten.

Die zulässige GRZ beträgt in MI 1 0,6, die zulässige GFZ beträgt 1.0

Für das Grundstück Flur Nr. 4822 liegen der Stadt Bayreuth noch keine genehmigungsfähigen Bauanträge vor. Obwohl das vorhandene Naturdenkmal bei der Bebauung des Grundstücks einen besonderen Schutz sowie eine besondere Rücksichtnahme gebietet, ist eine volle Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung grundsätzlich auch für dieses Grundstück realisierbar. Die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise Wohnnutzung sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ansonsten ist durch die benachbarte Lage des Grundstücks zu dem Baudenkmal Nürnberger Str. 5 der Umgebungsschutz von Baudenkmalen gem. Art. 6 DSchG zu beachten.

Zwischen dem vorhandenen Biotop an der Bahn, dem Jüdischen Friedhof und der vorhandenen Bebauung an der Nürnberger Straße ist durch eine eigenständige Erschließung

die Errichtung von 12 Doppelhaushälften vorgesehen. Die geplante Bebauung dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben und stellt eine Erweiterung der benachbarten Nutzungsstruktur im Mischgebiet dar. Das denkmalgeschützte Ensemble Nürnberger Str. 5 war bei der Planung zu berücksichtigen. Ebenso der südlich angrenzende Jüdische Friedhof, der in die Denkmalliste eingetragen werden wird. Die vorhandene Grenzbebauung des ehemaligen Scheunengebäudes genießt Bestandsschutz und ist aufgrund ihrer Denkmaleigenschaft planungsrechtlich durch eine Baugrenze in ihrem Bestand gesichert worden. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf (halboffene Bauweise). Davon ist bei dem vorhandenen, denkmalgeschützten Ensemble Nürnberger Str. 5 auszugehen .

Obwohl der vorhandene Gebäudebestand auf der Grundstücksgrenze keine eigenen Abstandsflächen im Sinne von Artikel 6 (1) BayBO erforderlich macht, ist die Einhaltung von sog. Mindestabstandsflächen zwischen der geplanten Bebauung möglich (Vgl. VGH vom 18.04.1994 Nr. 26 B 93.4017)

Die Einhaltung von ausreichenden Abstandsflächen , im Sinne einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und zur Wahrung des Wohnfriedens zwischen dem denkmalgeschützten Bestand und der geplanten Bebauung ist grundsätzlich möglich und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung muss die künftige Bebauung einer kosten- und flächensparenden Bauweise entsprechen.

Unter Hinweis auf den Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern sollen in benachbarter Lage nur Gebäude mit Satteldächern errichtet werden.. Am Jüdischen Friedhof ist eine Abpflanzung mit Bäumen, begleitend zum Rad- und Fußweg im Bebauungsplan festgesetzt worden (Pflanzgebot).

Das Maß der baulichen Nutzung für MI 2 fügt sich in die benachbarte Umgebung städtebaulich ein: Die zulässige GRZ beträgt 0.5; die zulässige GFZ 1.2, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II + D, zulässige Dachneigung 40° bis 55° ohne Kniestock.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für MI 3 entsprechen im wesentlichen dem Bestand:

Die zulässige GRZ beträgt 0.4, die zulässige GFZ 0.8, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse II + D (Dachneigung 45°)

4. Immissionsschutz

Für die geplante Bebauung der Firma ANKOM GmbH wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, in dem nachgewiesen wurde, dass die Errichtung von Aufenthaltsräumen an der Bahn grundsätzlich möglich ist. Die nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau- bei Mischgebieten (MI) zugeordneten Orientierungswerte von tags 60 dB und nachts 50 dB können überwiegend eingehalten werden. Am Jüdischen Friedhof ist jedoch eine Unterschreitung dieser Werte wünschenswert, die durch zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen an der Bahn baulich erfolgen soll.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers

oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Zum Schutz vor Immissionen, wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dgl., die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, ist durch die Ausbildung einer 5 m hohen Lärmschutzmauer am Bahndamm Vorsorge zu schaffen. Die Mauer ist außerhalb der Bauverbotszone zu errichten, in Übereinstimmung mit der Deutschen Bahn AG, die am Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

5. Grünplanung

Der Erhalt der regionaltypischen und standortgerechten Durchgrünung sowie die Ergänzung der Vegetation unter Berücksichtigung der wertvollen und prägenden Landschaftselemente, Biotop sowie Naturdenkmäler sollen planungsrechtlich gesichert werden..

Eingriffe in die vorhandene Vegetation sind im Zuge der geplanten Bebauung jedoch unvermeidbar und durch die integrierte Grünordnungsplanung zu mindern.

Naturschutz

Unter Hinweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst.a und b und Abs. 6 BauGB werden die entsprechenden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (Integrierte Grünplanung).

Nach der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern ist im Umkreis des Stadtgebietes von Bayreuth der **Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio Carpinetum Inzuletosum Nordbayern-Rasse) mit dem Preiselbeer-Eichenwald (Vaccinio-Quercetum)** vegetationsbestimmend.

Der Planung liegt das naturschutzfachliche Gutachten zur Eingriffsregelung (Eingriffsbilanz) des Freien Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Herbert Studtrucker vom 17.11.2003 Stand: 10.03.2004 zugrunde. Die Flächen wurden auch durch das Umweltamt der Stadt Bayreuth untersucht und bewertet und durch den Naturschutzbeirat begutachtet. Die Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet.

6. Auswirkungen der Planung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Hinweis auf § 8 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden und auszugleichen (Kompensation).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung von Ausgleichsflächen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine integrierte Grünordnungsplanung mit Pflanzliste vor.

Darüber hinaus wird der erforderliche Ausgleich im Rahmen eines Städtebaulichen Ver-

trages gem. § 11 BauGB geregelt. Entsprechend den Zielen der Landschaftsplanung soll die im Naturschutzfachlichen Gutachten des Freien Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Herbert Studtrucker näher bezeichnete Fläche von der Stadt Bayreuth erworben und ökologisch aufgewertet werden. Als externe Ausgleichsfläche ist eine Teilfläche (0,74 ha) des Grundstücks der Gemarkung Bayreuth, Flur Nr. 4849 vorgesehen, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurde und als Standort der seltenen Schachblume ökologisch aufgewertet werden kann.

Unter Hinweis auf die "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB der Stadt Bayreuth vom 28. März 2001 werden für die Durchführung dieser Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Kostenerstattungsbeträge erhoben, soweit die Stadt Bayreuth diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchführt oder bereits durchgeführt hat. Über die Maßnahmen sowie den Erwerb von zusätzlichen Flächen und die anfallenden Erschließungskosten ist der Abschluss vertraglicher Regelungen im Sinne des § 11 BauGB erforderlich, die als Anlagen ein Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Die Überprüfung der Voraussetzungen über die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) hat ergeben, dass die Schwellenwerte für die Durchführung einer UVP in dem vorliegenden Bauleitplan nicht erreicht werden.

7. Rechtsgrundlagen

Die im Rahmenplan vorgesehenen Darstellungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141), maßgeblich in der Änderung durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl.I S.2850). Änderungen aufgrund Einig.Vtr.vgl. § 246a

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (In-Kraft-Treten am 01.01.1998) sowie

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58)

Im Bereich der Planung sind archäologische Denkmäler bisher nicht bekannt.

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/4095-0, FAX 0951/4095-30, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

Stadtplanungsamt:
i.v. Böhk