PL 610/24 Nr. 6/98 Bayreuth, den 23.02.2000

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 6/98

"OBERPREUSCHWITZ/AM WALD"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/98 umfasst folgende Grundstücke (TF = Teilfläche):

Fl.Nrn. 318 TF, 325, 325/1, 327 TF, 338/1 TF, 338/2 TF, 341, 342, 344, 345, 346/4, 347, 348, 349, 360, 360/2 TF, 360/3, 361, 362, 363, 364, 366 TF und 368 TF der Gemarkung Oberpreuschwitz.

Planungsstand: Februar 2000

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

A. ALLGEMEINES:

Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten.

Das Bebauungsplanverfahren selbst ist in den entsprechenden §§ des Baugesetzbuches reglementiert.

B. ANLASS FÜR DIE EINLEITUNG BEIDER BAULEITPLANVERFAHREN:

Zum Thema Baumöglichkeiten für alleinstehende Einfamilienhäuser in der Stadt Bayreuth gaben die heftigen Stadtratsdebatten und die begleitende Diskussion in den Medien und in der Öffentlichkeit Anlass, die Angebotssituation der Baumöglichkeiten für dieses Nachfragesegment auszuloten und gegebenenfalls zu verbessern.

Allein schon die lange Vormerkliste des Grundstücksamts lässt den Schluss zu, dass Bedarf für alleinstehende Einfamilienhäuser besteht. Auch die boomartige Ausweisung bzw. Bebauung diesbezüglicher Flächen im angrenzenden Landkreis bestärkt diese Annahme.

Vorrangiges Ziel ist es, die Abwanderung von Bauwilligen aus der Stadt Bayreuth zu reduzieren bzw. in andere Bahnen zu lenken. Im Klartext heißt das, durch eine vorausschauende, zukunftsorientierte städt. Grundstückspolitik bezahlbare Flächen für potentielle Interessenten zur Verfügung zu stellen.

Deshalb hat sich der Stadtrat entschlossen, dieses ca. 11,4 ha große neue Baugebiet ohne größere bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) in absehbarer Zeit baureif zu machen.

C. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES:

1. Lage:

Das Planungsgebiet liegt beiderseits der Preuschwitzer Straße am östlichen Ortsanfang von Oberpreuschwitz (Gemarkung Oberpreuschwitz).

Die Entfernung des geplanten Neubaugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Rathaus Bayreuth	ca. 3 600 m (Luftlinie)
Autobahnanschluss Bayreuth-Süd	ca. 5 900 m (Luftlinie)
Hauptbahnhof Bayreuth	ca. 3 800 m (Luftlinie)
Grund- und Hauptschule Herzoghöhe	ca. 1 700 m (Luftlinie)
Kindergarten	direkt vor Ort

2. Größe:

Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 11,4 ha.

3. Beschaffenheit:

Bei dem neuen Wohnbauareal "Oberpreuschwitz/Am Wald" handelt es sich um leicht nach Südwesten, Westen und Nordwesten geneigtes Gelände, das sich in einer Höhenlage von 410 - 423 m üNN erstreckt.

Beobachtungen über den Grundwasserstand im Planungsgebiet liegen nicht vor. Hangwasseraustritte sind nicht bekannt. Für die Entwässerung der Gebäudefundamente genügen die üblichen Hausentwässerungen.

Nach der "Geologischen Karte von Bayern" setzt sich der Boden wie folgt zusammen: (von Norden nach Süden)

- Rhät-Lias-Übergangsschichten
  "Gümbelscher Sandstein"
  Sandstein massig bis lagig mit vereinzelten grauen Tonsteinlinsen
- Untere Sinemur-Schichten
  "Lias Alpha 3 = Arietensandstein"
  Sandstein wechselnd kalkig und limonitisch gebunden, grobkörnig
- Hang- und Solifluktionsschutt ungegliedert.

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches, der Straßen- und Wegeanteil ausgenommen, wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bebauung ist keine vorhanden. An Baum- und Gehölzbewuchs ist lediglich eine Sträucher-/Heckengruppe entlang des Feldweges vorhanden, der das Neubaugebiet nach Norden begrenzt. Die Sträucher-/Heckengruppe wird erhalten.

Im Südosten des Planungsgebietes verlaufen zwei Hochspannungsleitungen. Die westliche ist eine 20-kV-Freileitung, die östliche eine 110-kV-Freileitung.

D. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Lediglich ein Geländestreifen im Anschluss an die Bebauung Amalienstraße ist der Nutzung als Wohnbaufläche vorbehalten.

Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6/98 (Art der Nutzung):

Reines Wohngebiet (WR)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

ökologische Ausgleichsfläche

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen und sonstigen Nutzung stimmen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nur teilweise überein. Deshalb ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig (Änderung Nr. 90 "Oberpreuschwitz/Am Wald").

Die erforderliche Abstimmung des Flächennutzungsplanes mit dem Bebauungsplan wird im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sind somit gegeben.

2. Durchgeführte Verfahrensschritte:

Bauausschuss 09.02.1999:

Stadtrat 24.02.1999:

Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 90 und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6/98;

Zustimmung zur Planung.

22.03. - 16.04.1999:

Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Bauausschuss 16.11.1999:

Stadtrat 24.11.1999:

Würdigung der Anregungen, die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangen sind;

Zustimmung zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB).

20.12.1999 - 21.01.2000:

Durchführung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Bauausschuss 15.02.2000:

Stadtrat 23.02.2000:

Ergebnisse des Auslegungsverfahrens (§ 3 Abs. 2 BauGB), Würdigung und Behandlung der Anregungen;

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

3. Raumordnung und Landesplanung:

Im Regionalplan Oberfranken-Ost liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes überwiegend innerhalb eines Regionalen Grünzuges. Die Inanspruchnahme eines Teilbereiches vom Regionalen Grünzug für die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bedarf einer Abwägung aus Sicht zweier unterschiedlicher öffentlicher Belange: Wohnbaulandbereitstellung und Grünplanung (Natur und Landschaft):

a) Wohnbaulandbereitstellung:

In Bayreuth besteht nach wie vor Bedarf an Wohnbauland, insbesondere für die Einfamilienhausbebauung. Folgende Gründe sprechen für die Ausweisung in Oberpreuschwitz/Ost:

- **Erschließung:** Problemloser Anschluss an die Ent- und Versorgungsleitungsnetze (Kanal, Wasser, Gas, Strom usw.).

- **Immissionssituation:** Keine Auswirkungen von Industrie- und Gewerbegebieten und von überregionalen Verkehrsadern und innerstädtischen Ring- und Hauptverkehrsstraßen.

- **Siedlungswesen:** Keine Entstehung neuer Siedlungsstrukturen auf der grünen Wiese mit oft erheblich höheren Erschließungskosten; stattdessen Abrundung einer homogen gewachsenen Wohnsiedlung.

- **Infrastruktur:** Gelegenheit zur Stärkung der örtlichen Infrastruktur, Realisierung von Einrichtungen für die Nahversorgung (Läden usw.) und sonstigen lokalen Anlagen für den Gemeinbedarf (Kirche mit Gemeindehaus, Dorfanger, Bolzplatz, Spielplatz usw.).

- **Landwirtschaft:** Die von der Bebauung betroffenen landwirtschaftlichen Flächen sind nach dem Agrarleitplan nur als Standorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen bewertet.

- **Topografie:** Günstige topografische Gegebenheiten für Wohnbebauung durch leicht nach Südwesten, Westen und

Nordwesten geneigtes Gelände. Energiesparende Bauweisen möglich. Kostengünstige Entwässerung des Baugebietes realisierbar.

- **Verfügbarkeit des Bodens:** Die Verkaufsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer war ausnahmslos gegeben. Einige Grundstückseigentümer behalten sich Grundstücksteilflächen für Eigenbedarf bzw. wählen dafür neu parzellierte Grundstücke aus.

b) Grünplanung (Natur und Landschaft):

Das Planungsgebiet liegt im äußersten südlichen Randbereich des Regionalen Grünzuges und nimmt schätzungsweise nur 3 % desselbigen in Anspruch. Darüber hinaus wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen regelmäßig gepflügten Ackerflächen und die intensiv gepflegten Grünflächen haben für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild nur geringe Bedeutung.

Westlich und nördlich des Neubaugebietes "Oberpreuschwitz/Am Wald" schließt das Landschaftsschutzgebiet "Roter Hügel" mit einer Größe von 53,4 ha an. Hier ist davon auszugehen, dass dieses geschützte Areal (Waldanteil ca. 50 %) auch langfristig gesehen nicht angetastet werden wird, d. h. die grüne Lunge für den Bereich Oberpreuschwitz und Roten Hügel bleibt erhalten und sorgt somit auch künftig für ein ausgeglichenes lokales Kleinklima mit entsprechender Sauerstoffproduktion.

Als ökologische Ausgleichsmaßnahme wird östlich der künftigen Wohnbausiedlung ein ca. 1,7 ha großes Areal festgesetzt, das in Zukunft nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt, sondern extensiv, ohne Düngung, mit zweimaliger Mahd/Jahr bewirtschaftet wird.

Für den Bereich im östlichen Anschluss an die ökologische Ausgleichsfläche zwischen der Preuschwitzer Straße und dem Landschaftsschutzgebiet "Roter Hügel" ist konzipiert, dass dieses Areal im neuen Flächennutzungsplan (ist derzeit in Bearbeitung) als Klinikum-Erweiterungsfläche dargestellt wird.

Zwischen geplantem Wohnbauland und künftiger Klinikum-Erweiterungsfläche stellt dann der 65 - 70 m breite ökologische Grünstreifen im weitesten Sinne eine Verflechtung zwischen dem Landschaftsschutzgebiet "Roter Hügel" und Grünzug "Meyernberger Senke" her und sorgt so für die Fortführung dieser stadtklimatisch wertvollen Frischluftschneise, die in Richtung Bayreuther Talraum nach Meyernberg und Altstadt verläuft.

c) Zusammenfassung:

Nach Abwägung aller relevanten Belange gegeneinander und untereinander ist die Inanspruchnahme eines Teilbereiches des Regionalen Grünzuges für die Siedlungserweiterung "Oberpreuschwitz/Am Wald" vertretbar.

E. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG:

1. Bebauung:

Auf der Suche nach möglichen Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Bayreuth bietet sich aus vielschichtigen Gesichtspunkten der Bereich Oberpreuschwitz/Ost an. Nähere Ausführungen hierzu siehe Abschnitt Raumordnung und Landesplanung.

Die Ausweisung der ca. 11,4 ha großen Wohngebietserweiterung Oberpreuschwitz (Bruttofläche) soll den Bedarf an Wohnbauland, speziell für Bauwillige, die Eigenheime als freistehende Einfamilienwohnhäuser und Doppelhäuser realisieren wollen, kurz- bis mittelfristig abdecken.

Das Neubauareal wird als "Reines Wohngebiet" festgesetzt, bis auf die beiden Parzellenreihen beiderseits der Preuschwitzer Straße, die als "Allgemeines Wohngebiet" konzipiert sind. Bauweise und Erscheinungsbild der Neubausiedlung sollen offen und aufgelockert wirken. Gebaut werden können Einzel- und Doppelhäuser mit einem Normal- und einem Dachgeschoss (Satteldach, Dachneigung 38° - 45°).

Die Ausrichtung der Gebäude ist überwiegend so ausgelegt, dass sich die Hauptwohnorientierung nach Süden, Südwesten und Westen richtet. Energiesparende Bauweisen in aktiver oder passiver Form bieten sich somit an (Solarzellen o. ä.).

Der geringste Abstand der Häuser zu den Hochspannungsleitungen (Achsen) beträgt bei der 20-kV-Freileitung ca. 15 m und bei der 110-kV-Freileitung ca. 35 m. Laut EVO sind als Schutzstreifen lediglich 10,0 m bzw. 22,5 m beidseitig der Leitungsachsen notwendig; eine Verkabelung der 20-kV-Freileitung wird mittelfristig angestrebt.

Innerhalb eines Einzel-/Doppelhauses sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die Beschränkung der Wohnungszahl trägt der Maßgabe Rechnung, dass hier ein für Oberpreuschwitz typischer Siedlungscharakter entstehen soll, ohne verdichtete Häuser- und Wohnstrukturen.

Aus Beratungsgesprächen mit Bauwerbern und Immobilienhändlern lässt sich die Tendenz erkennen, dass vermehrt kleinere bis mittlere - bezahlbare - Parzellen bis max. 750 m² gesucht werden. Dies bestätigt auch das Grundstücksamt. Schließlich schlagen 100 m² erschlossener Baugrund mit ca. 22 000 DM - 29 000 DM zu Buche (je nach Lage im Baugebiet).

Die Planungskonzeption von "Oberpreuschwitz/Am Wald" geht von ca. 111 Parzellen für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser aus. Die Durchschnittsgröße der Grundstücke beträgt ca. 630 m².

Eine Mischung von 1/3 zu 2/3 ist vorgesehen:

1/3 Grundstücksgrößen von 750 m² - 1 150 m²
2/3 Grundstücksgrößen von 350 m² - 750 m²

Damit soll scwohl dem "Normalverdiener" als auch dem "Betuchteren" Gelegenheit geboten werden, seine Vorstellung vom individuellen Eigenheimbau mit entsprechend großer Freiraumfläche (Garten) verwirklichen zu können.

2. Erweiterung des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 6/98 wurde im Vergleich zum Vorentwurf, der der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zugrunde gelegen hat, über die Preuschwitzer Straße hinaus nach Süden erweitert, um hier die Möglichkeit zu bieten, Einrichtungen für die lokale Nahversorgung realisieren zu können. Einige Interessenten sind schon vorhanden.

Als zweiten Grund für die Erweiterung ist die notwendige Verbesserung der An- und Abfahrtssituation für den Kindergarten zu nennen mit der Neuanlage von zusätzlichen Stellplätzen und einer provisorischen Wendemöglichkeit im Bereich des konzipierten Bolzplatzes auf städtischem Gelände.

3. Daten und Zahlen:

Geltungsbereich (brutto)	ca. 11,4 ha
davon	
- Wohnbaufläche (netto)	ca. 7,0 ha
- Verkehrs- und Verkehrsbegleitgrünfläche	ca. 2,5 ha
- ökologische Ausgleichsfläche	ca. 1,7 ha
- Regenrückhaltefläche	ca. 0,2 ha

Baurechte für
85 Einzelhäuser
26 Doppelhaushälften
111 Bauparzellen (max.)

4. Erschließung:

Der Anschluss des geplanten Neubaugebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Preuschwitzer Straße durch einen neukonzipierten Kreisverkehr. Dieser Kreisverkehr stellt ein gewolltes Hindernis dar, um die Fahrgeschwindigkeit der motorisierten Verkehrsteilnehmer zu reduzieren (Kindergarten etc.).

Die innere Erschließung von "Oberpreuschwitz/Am Wald" geschieht mittels einer Ringsammelstraße, von der aus wiederum Straßenschleifen und Wendemöglichkeiten abzweigen.

Ausreichend öffentliche Stellplätze sind an dafür geeigneten Stellen vorgesehen. Die Parkplatzsituation im Bereich des Kindergartens wird verbessert, um die Kinder sicherer bringen und holen zu können.

Für Fußgänger wird ein Wegesystem und teilweise Gehsteige angeboten. Die Wege führen die Fußgänger Richtung Kindergarten im Süden und Richtung Feldweg bzw. Wald im Norden. Vorgenannter Feldweg wird als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Die Straßen und Wege werden teilweise von verkehrsbegleitenden Grünstreifen gesäumt, die teils einseitig, teils zweiseitig (als Allee) mit Bäumen bepflanzt werden sollen.

Zentral an der Preuschwitzer Straße liegen die neuen Bushaltestellen. Die stadteinwärtige Haltestelle wird mit einem Buswartehäuschen ausgestattet.

5. Spielplatz-Bolzplatz:

Mitten im Neubaugebiet, tangiert von der zentralen Nord-Süd-Fußwegeverbindung, ist ein ca. 800 m² großer Kinderspielplatz angeordnet, der im Randbereich zur Wohnbebauung mit einer dichten Anpflanzung von Sträuchern versehen wird, um eine optische Abschirmung zu erreichen.

Außerhalb des Geltungsbereiches, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kindergarten bietet sich mittelfristig ein Bolzplatz an. Dieses Areal befindet sich bereits im städt. Eigentum.

Der Standort wurde gewählt, weil hier sowohl die Kinder/Jugendlichen aus dem Neubaugebiet "Am Wald" als auch die Kinder/Jugendlichen aus dem gewachsenen Siedlungsbereich "Am Berg" ein zentrales Begegnungs- und Bewegungsareal vorfinden, das relativ weit entfernt ist von der Wohnbebauung.

Man muss diesen Bereich auch unter dem Aspekt der künftigen baulichen und sonstigen Entwicklung von Oberpreuschwitz sehen und deren langfristige Ziele: Dörfliches Kleinzentrum zur Stärkung der wenig oder gar nicht vorhandenen Infrastruktur, z. B. Nahversorger, kirchliche Einrichtung (Gemeindehaus o. ä.) Gastronomiebetrieb (Versammlung, Vereine usw.), Dorfanger.

So könnte der Gemeinschaftsgeist gestärkt und die allgemeine Identifikation der Bürger mit "ihrem Stadtteil" gefördert werden. In diesem Zusammenhang könnte der zentrale Bolzplatz Teil einer mehrfach zu nutzenden Freifläche werden: Platz für Dorffeste, Kirchweih usw.

6. Ökologische Ausgleichsfläche:

Der Bereich unter den Hochspannungsleitungen (20-kV und 110-kV) ist als ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen. Hier soll intensive landwirtschaftliche Nutzung in ökologisch ausgerichtete extensive Nutzung umgewandelt werden.

7. Entwässerung:

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Bei der Fortschreibung des Generalentwässerungsplanes wurde dieses Gebiet als Bauerwartungsland in die Ermittlungen einbezogen. Die vorgeschalteten Kanäle sind bis auf ein Teilstück im Kalthausenweg ausreichend dimensioniert.

Das Oberflächenwasser wird in einer zu schaffenden Geländemulde (Rigole) am tiefsten Punkt des Areals gesammelt und mittels einer Hangkaskade (städt. Waldfläche) der Preuschwitzerin als Vorfluter zugeführt. Für diese Regenrückhaltemaßnahme ist ein wasserrechtliches Verfahren notwendig.

8. Wasserschutzgebiet:

Der aus dem Jahre 1978 stammende Flächennutzungsplan stellt das nordöstliche Areal des Geltungsbereiches als Wasserschutzgebiet (äußere Wasserschutzzone) dar. Betroffen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 361 und 364 (Teilfläche).

Das Wasserschutzgebiet ist im Jahre 1990 außer Kraft getreten, d. h., die befristete Festsetzung der Wasserschutzgebiets-Verordnung auf 20 Jahre gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Bayreuth vom 26.05.1970 ist im Jahre 1990 abgelaufen und nicht mehr verlängert worden.

9. Baumfallzone:

Bei zwei Häusern im Bereich des verlängerten Kalthausenweges beträgt der Abstand zum Wald ca. 20 m. Hier wurde eine Baumfallzone festgelegt. Im übrigen ist der Wald zwischen 35 m und 75 m von den Wohnhäusern entfernt.

Nach menschlichem Ermessen handelt es sich um stabile Laubholzbestockung aus Eiche, Esche, Erle, Kirsche, Birke und Aspe mit einzelnen Fichten. Die Gefährdung für Leben und Gesundheit durch den Wald im Norden der Bebauung wird als gering eingeschätzt (Aussage des Bayer. Forstamtes Bayreuth).

10. Energieversorgung: Heizung

Wegen der Nähe zum Sondergebiet Klinikum aber auch zum Schutz der Bürger vor Beeinträchtigungen bei Verfeuerung von festen Brennstoffen in den Hauptwärmeerzeugern wird festgesetzt, dass bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen.

Die Errichtung und Inbetriebnahme von Einzelfeuerungsanlagen, die mit festen Brennstoffen (ausgenommen Zusatzöfen für Holz) beschickt werden, ist deshalb verboten.

Zur Vermeidung von Funkenflug sind darüber hinaus offene Kamine in einem 100 m breiten, parallel zum Waldrand verlaufenden Schutzstreifen unzulässig.

Die Thematik Auswirkungen von Feuerungsemissionen auf das benachbarte Umfeld wurde in einem lufthygienischen Gutachten des TÜV Bayern e. V. für das Baugebiet Obepreuschwitz/Grubstraße abgehandelt. Beide Baugebiete sind vergleichbar (Lage, Topografie, Bebauungsdichte usw.). Das Gutachten liegt der Verfahrensakte bei.

11. Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung:

Zentral im Neubaugebiet ist eine Fläche für Versorgungsanlage "Trafostation" vorgesehen.

Unter den Hochspannungsleitungen am Ortseingang wurde ein Standort für Wertstoffsammelcontainer eingeplant.

F. IMMISSIONSSITUATION:

1. Schießanlage: (siehe Geländeschnitt)

Etwa 170 m nördlich des Neubaugebietes, mitten im Wald, in einer ehemaligen Sandgrube, befindet sich der Schießstand des 1. Bayreuther Pistolenschießclubs. Die Schießanlage besteht aus 2 Schießbahnen mit einer Länge von 25 m für Handfeuerwaffen aller Kaliber. Geschossen wir in Richtung der zukünftigen Bebauung. Zum Wohngebiet hin ist der Schießstand durch eine ca. 10 m hohe senkrechte Wand abgeschirmt.

In der Schießanlage wird nur unregelmäßig geschossen. Der Schießclub besteht aus 20 Mitgliedern, von denen nicht alle aktiv sind. Laut Vorstandschaft kann von einer maximalen Schießzeit von 2 Stunden am Tag mit maximal 25 Schuss/h ausgegangen werden. Früh vor 07.00 Uhr und abends nach 19.00 Uhr wird nicht geschossen. Schießen an Sonntagen ist nicht auszuschließen. Wettkämpfe finden jedoch auf der Schießanlage nicht statt.

Vom Umweltamt der Stadt Bayreuth wurde eine Schießlärmmessung durchgeführt:

Eingesetzte Messgeräte/Messpunkte:

- Schallpegelmesser SPM 116 der Fa. Norsonic nach DIN IEC 651 Klasse 1 mit der Einstellung:
  Frequenzbewertung A, Zeitbewertung F, Zeitauflösung bei der Integration 125 ms, Maximalwertspeicher
- Windmessgerät der Fa. Lambrecht GmbH
- 2 Messstellen im nördlichen Randbereich der konzipierten Wohnbebauung in jeweils ca. 170 m Entfernung zum Emissionsort (Schießstand)

Ergebnis der Schießlärmmessung:

Beurteilungspegel werktags 32,7 dB(A)

Beurteilungspegel sonntags 38,8 dB(A)

Bei einer Verdoppelung der Schusszahl von 50 auf 100 Schuss am Tag und einem gleichzeitigen Schießbetrieb am Sonntag würde der Beurteilungspegel am nächstgelegenen Immissionsort 41,7 dB(A) betragen. Der zulässige Immissionsrichtwert am Tag im Reinen Wohngebiet beträgt 50 dB(A). Der zulässige Immissionsrichtwert würde also selbst bei einer Verdoppelung der vom Schießstandbetreiber vorgegebenen Schusszahlen den zulässigen Immissionsrichtwert deutlich unterschreiten.

Es besteht keine Veranlassung, die Betriebsweise des Schießstandes zu ändern oder Lärmschutzmaßnahmen o. ä. zu veranlassen.

Auch bei Einhaltung des Immissionsgrenzwertes für Lärm im WR kann der Schießlärm von empfindlichen Personen als störend empfunden werden. Diese Störungen sind jedoch zu dulden.

2. Rettungshubschrauber der Kliniken:

Emissionen durch die Rettungshubschrauber, sowohl durch Überflug als auch durch den Notlandeplatz am westlichen Ende/nordwestlich der Herzchirurgie, können auftreten.

3. Landwirtschaft:

Für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen besteht ein uneingeschränktes Nutzungsrecht für landwirtschaftliche Betriebe. Mit Geruchsbelästigung durch Düngung und Viehhaltung ist zu rechnen. Beeinträchtigungen durch Lärm bzw. Staub können auftreten.

4. 110-kV-Stromfreileitung:

Die Strahlenschutzkommission als beratendes Gremium des Bundesumweltministeriums empfiehlt für die Elektrische Feldstärke einen Grenzwert von < 5 kV/m und für die Magnetische Flussdichte einen Grenzwert von < 100 μT. Bei Einhaltung dieser Grenzen sind akute Gesundheitsschäden aufgrund elektrischer und magnetischer Felder bei Dauerbelastung auszuschließen.

Die Wahrnehmungsschwelle bei empfindlichen Personen liegt bereits bei 1 kV/m. diese elektrische Feldstärke wird z. B. direkt unter Hochspannungsleitungen überschritten.

Im geplanten Abstand von ca. 35 m von der 110 kV-Leitung sind nach heutigem Wissensstand Gefährdungen oder Belästigungen auszuschließen.

G. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG:

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im angrenzenden Umfeld wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

H. KOSTEN:

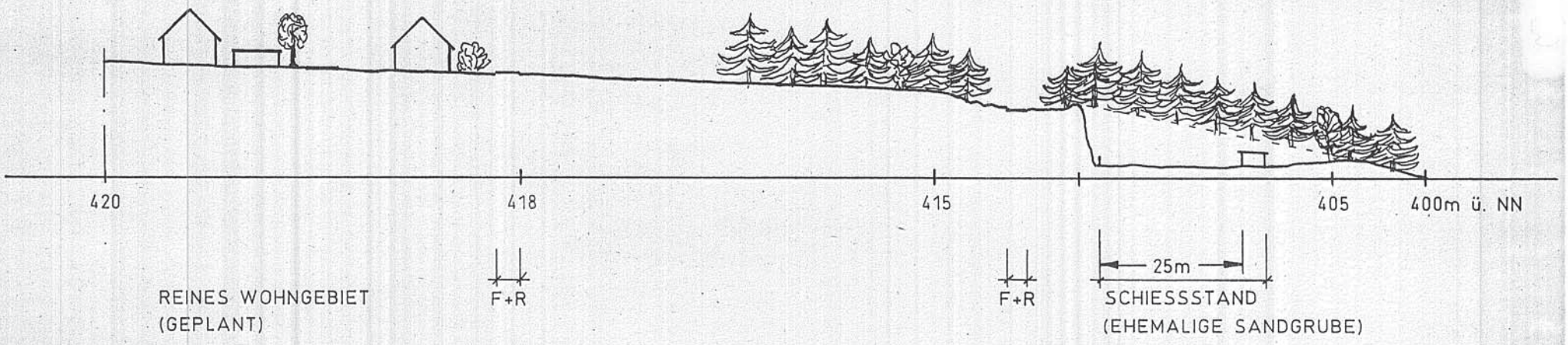
Überschlägige Kostenermittlung für die Erschließung des Baugebietes "Oberpreuschwitz/Am Wald"

- Grunderwerb	1 500 000,00 DM
- Kanalbau	1 480 000,00 DM
- Straßenbau	1 870 000,00 DM
- Ausstattung (Bäume, Leuchten usw.)	540 000,00 DM
- Planung und Bauleitung	230 000,00 DM
- Unvorhergesehenes und Aufrundung	380 000,00 DM
	6 000 000,00 DM

Stadtplanungsamt: Grödl

GELÄNDESCHNITT - SCHIESSSTAND

M. 1 : 1000



BEBAUUNGSPLAN NR. 6/98
"Oberpreuschwitz / Am Wald"