

### BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 1/89  
"Oberpreuschwitz - Grubstraße"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfaßt folgende Flurnummern (TF = Teilfläche): 12 TF, 20 TF, 280, 281, 283, 283/1, 285, 288, 255 TF, 306 TF, 307 TF und 308 TF der Gemarkung Oberpreuschwitz.

#### Verfahrensstand:

Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)

#### Entwurfsverfasser:

STADTPLANUNGSAMT BAYREUTH

#### ALLGEMEINES:

Zweck der Aufstellung des 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. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Erschließung und für die Bodenordnung.

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 (BauGB) reglementiert.

### VERFAHRENSGANG:

Die Stadt ist seit langem bemüht, Bauwilligen preisgünstig Bauland zur Verfügung zu stellen. Um parallel zu den Grunderwerbsverhandlungen die notwendigen planerischen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Stadtrat mit Beschluß vom 25.01.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/89 - gleichzeitig mit der Durchführung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 "Oberpreuschwitz - Grubstraße" - beschlossen.

Die Zustimmung zum Planungskonzept und zur Beteiligung der Bürger (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls in der Stadtratssitzung am 25.01.1989. Durchgeführt wurde die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vom 20.02. - 17.03.1989.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.07. - 03.08.1989 statt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht, die zu einer Überarbeitung der Planung Anlaß gaben.

Die vorgenommenen Entwurfsänderungen hinsichtlich der Erschließungskonzeption berühren die Grundzüge der Planung. Daher wird die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB notwendig.

Die Abstimmung zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wird im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

### ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG, ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG:

Auslöser des Verfahrens war die Suche der Stadt nach einem geeigneten Gelände zur Errichtung einer größeren Anzahl von Eigenheimen. Die Abwanderung aus der Stadt - oft als Stadtflicht bezeichnet - hatte ihre wichtigsten Ursachen darin, daß nicht ausreichend Bauland in guter Lage und zu günstigen Preisen bereitgestellt werden konnte. Um diese Entwicklung zu stoppen und wegen der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt, hat sich der Stadtrat entschlossen,

dieses ca. 6 ha große neue Baugebiet ohne größere bodenordnende Maßnahme in Kürze baureif zu machen.

Das nach Norden fallende Areal liegt südwestlich der Ortschaft Oberpreuschwitz (im Westen der Stadt, in der Nähe des Klinikums) im Anschluß an die bestehende Ortsrandbebauung.

Ziel beider Verfahren ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich der Grubstraße zu schaffen. Vor allem Familien soll damit preisgünstiges Bauland aus städtischem Eigentum zur Verfügung gestellt werden.

Das Planungskonzept sieht im einzelnen wie folgt aus:

- Ausweisung eines reinen Wohngebietes mit ca. 70 Bauparzellen, Grundstücksgröße ab ca. 400 m<sup>2</sup>.

Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden hinsichtlich der Erschließung und der Parzellierung geringfügige Änderungen vorgenommen. Hierbei wurden die Baugrundstücke verkleinert. Im Mittel liegen nun die Grundstückgrößen für Einzelhäuser zwischen 600 bis 700 m<sup>2</sup>.

Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit Satteldächern. Die erdgeschossigen Häuser bieten die Möglichkeit des Dachausbaus bei einer geplanten Dachneigung von max. 35°. Das Dachgeschoß ist nicht als Vollgeschoß vorgesehen. Ziel und Zweck dieser Festsetzung ist eine Anpassung der künftigen Bebauung an die vorhandene dörfliche Baustruktur und die Vermeidung einer zu dominanten Bebauung zum Ortsrand hin. Bei Dachgeschoß = Vollgeschoß würden sich bei relativ großen Bautiefen 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoß ergeben. Darüberhinaus würden überdimensionale Giebel entstehen. Unter Berücksichtigung der Festsetzung "Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß" sind max. Gebäudetiefen von ca. 15,0 m möglich, bei einem zulässigen Kniestock von 0,50 m und 35° Dachneigung.

Garagen sind mit Satteldächern zu versehen und sollten aus siedlungsgestalterischen Gesichtspunkten weitgehend den Hauptgebäuden angegliedert werden.

- Öffentliche Erschließung durch Festlegung von ausreichend breiten verkehrsberuhigten Wohn- und Spielstraßen mit betont gliedernden Baumpflanzungen (Straßenrand, -einmündungen, -plätze).
- Festlegung von öffentlichen Parkplätzen, -buchten verstreut im gesamten Neubaugebiet.
- Sicherstellung einer Grünanlage mit Bolz- und Kinderspielplatz sowie Anlegung eines kleinen Weihers an tiefstgelegener Stelle. Die dicht zu bepflanzende Grünfläche dient gleichzeitig als "Pufferzone" zum gewachsenen Ortsrand mit den bäuerlichen Anwesen.

Im Vergleich zur ursprünglichen Planung ist die öffentliche Grünanlage vergrößert worden. In diesem Zusammenhang wurde auf zwei Bauparzellen verzichtet. Zum einen aus Gründen des Lärmschutzes (Führunternehmen grenzt an), zum andern wegen der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes bezüglich der Freihaltung von Geländemulden (Einzugsgebiet der Preuschwitzerin - Gewässer III. Ordnung).

- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher, vor allem am Rande des neuen Baugebietes zwecks besserer Landschaftseinbindung. Fließender Übergang vom Neubaugebiet zur freien Natur wird angestrebt.

Durch die geplante Umwidmung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohnbaufläche sind für die angrenzende Wohnbebauung und auch für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### ERSCHLIESSUNG:

Das Neubaugebiet wird durch drei Anschlüsse ans vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden: über die Grubstraße, über die Straße "Am Berg" und über das Anwesen Hacker zur Preuschwitzer Straße (im Bereich des Feuerwehrhauses). Die drei Anschlüsse gewährleisten eine geordnete, gesicherte Erschließung.

Durch die beabsichtigte Streuung des Verkehrsaufkommens ist anzunehmen, daß

übermäßige punktuelle Belastungen und Gefahrenquellen im Ortsgebiet von Oberpreuschwitz vermieden werden können. Keinesfalls ergeben sich durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen untragbare Immissionsbelastungen für die umliegende Ortsbebauung, auch nicht für den Bereich der Grubstraße, der Arminstraße und der Straße "Am Berg".

Das Neubaugebiet wird überwiegend Ziel- und Quellverkehr (Anliegerverkehr) und keinen Durchgangsverkehr erzeugen. Unter Berücksichtigung der 70 konzipierten Bauparzellen hält sich die Zunahme an Verkehrsbewegungen in zumutbaren Grenzen. Die gegebene Wohnqualität im Bereich von Oberpreuschwitz wird jedenfalls nicht nachhaltig gestört.

#### IMMISSIONSSITUATION:

##### **a) Nebeneinander von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wohnbauflächen**

Die Situation im Bereich Oberpreuschwitz - Grubstraße, wo landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohnbauflächen aneinanderstoßen, ist nicht die Ausnahme, sondern der Normalfall. Neubaugebiete liegen nun mal in den meisten Fällen im Anschluß an vorhandene Bebauung im Bereich von Stadt- bzw. Dorfrändern.

Im dichtbesiedelten Deutschland wird es künftig immer schwieriger werden, bei der Zuordnung von Nutzungen (hier Wohngebiet und landwirtschaftliche Nutzfläche) ins vorhandene bzw. gewachsene Umfeld dem § 50 BImSchG voll zu entsprechen. Das Stadtgebiet von Bayreuth ist begrenzt und nur durch evtl. Eingemeindungen vermehrbar. Bei geplanten Flächenumwidmungen von Freiflächen sind deshalb alle privaten und öffentlichen Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Meistens sind Kompromisse erforderlich. So sind auch Kompromisse zwischen den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung notwendig, d. h. zwischen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, Naturhaushalt und sparsamer Umgang mit Grund und Boden auf der einen Seite und Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile auf der anderen Seite.

In Oberpreuschwitz - Grubstraße bietet sich der Stadt eine günstige Gelegenheit, Familien für die Eigenheimbildung preisgünstige städtische Flächen zur

Verfügung zu stellen. Durch diese zukunftsorientierte Bodenpolitik wird der privaten Bodenspekulation entgegengewirkt. Dies bedeutet eine Konkurrenzsituation mit positiven Auswirkungen auf den privaten Grundstücksmarkt.

Der dörfliche Charakter von Oberpreuschwitz wird durch Ortsbild, Ortsgröße und umgebender landwirtschaftlich genutzter Flächen geprägt. Durch das Neubaugebiet wird lediglich der Ortsrand verschoben bzw. erweitert.

Wer sich als Bauwerber bei der Standortsuche für sein Eigenheim für einen Dorfrand entscheidet (hier Oberpreuschwitz mit ca. 900 Einwohnern), dem dürfte bewußt sein, daß mögliche landwirtschaftliche Immissionen auftreten können. Diese Immissionen (Gerüche durch Düngung, Staub, Lärm) sind nicht kontinuierlich, sondern jahreszeitlich unterschiedlich und auch unterschiedlich intensiv. Die Geruchsbelästigungen durch Düngung können zwar penetrant sein, sind aber im Vergleich zu Lärm- und Abgasimmissionen vom Verkehr oder von der Industrie langfristig nicht gesundheitsgefährdend. Auch die übrigen landwirtschaftlichen Immissionen dürften zu keinen unzumutbaren Belastungen für die Bevölkerung führen.

Auf die Entwicklung in der Landwirtschaft, mit allgemeinem Rückgang und Konzentrierung der Betriebe, kann die Bauleitplanung wenig Einfluß nehmen. Hier gibt es im Rahmen einer Neuorientierung in der Bewußtseinsbildung Ansatzpunkte von der intensiven Nutzung hin zur teilweisen extensiven Nutzung (Landschaftspflege). Im Raum Oberfranken ist die Landwirtschaft durch die topographischen und strukturellen Gegebenheiten benachteiligt. Vielleicht ist dies gerade ein Anreiz, um zu einer extensiven Nutzung weiterer Flächen mit Hauptmerkmal Landschaftspflege ohne Agro-Chemikalien etc. zu kommen.

Bezüglich der allgemeinen Einschränkung des Einsatzes von Düngemitteln usw., insbesondere von Agro-Chemikalien, ist der Gesetzgeber gefordert. Nur so kann ein Beitrag für die langfristige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (Grundwasser usw.) und für die Schaffung eines Gleichgewichts im Naturhaushalt geleistet werden.

#### **b) Nebeneinander von Schweinemasthaltung und Wohnbauflächen**

Der etwa 21 ha landwirtschaftliche Fläche umfassende Betrieb auf Grundstück

Fl. Nr. 32 (nordwestlich des Neubaugebietes) ist auf Mastschweinehaltung mit einer Stallkapazität von ca. 100 Plätzen ausgerichtet. Die Jungsauhen werden dabei gekauft und bis zum Verkauf gemästet. Die technische Ausstattung des Stalles sieht nach Angabe des ansässigen Schweinemastbetreibers wie folgt aus (Verwendung der VDI-Richtlinie 3471, Tabelle 4, Angaben sind ca.-Angaben):

Entmistung und Lagerung:

- Flüssigentmistung, perforierte Böden über 45 % Anteil
- Flüssigmistlagerung, Behälter mit geschlossener Abdeckung
- Flüssigmistlagerkapazität  $\cong$  6 Monate.

Stalllüftung:

- Sommerluftrate, Temperaturdifferenz  $\cong$  2 Kelvin
- Abluftaustritt, Höhe  $\leq$  1,5 m über höchstem Dachpunkt
- Austrittsgeschwindigkeit bei Sommerluftrate und senkrecht über Dach  $\cong$  10 m/s.

Nach Aussage des Schweinemastbetreibers ist der Stall gegenwärtig nicht belegt.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Bodenkultur ist unter Berücksichtigung der betrieblichen und topographischen Verhältnisse zwischen dem Stallgebäude und den im Südosten angrenzenden geplanten Wohnhäusern ein Mindestabstand von 120 m einzuhalten. Grundlage hierfür ist die VDI-Richtlinie 3471. Dabei wird davon ausgegangen, daß die zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der beginnenden Wohnbebauung eingeplante Freifläche bereits als Puffer- und Abstandszone vorgesehen ist und die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen in diesem Bereich geduldet werden. Eine Unterschreitung des genannten Mindestabstandes von 120 m darf sowohl im Interesse des Landwirtes als auch der Bauwerber nicht erfolgen.

Bei der Einhaltung des Abstandes von 120 m würde die Bebauung etwa in Höhe der geplanten nördlichen Ringstraße enden. Unter Abwägung aller öffentlicher und privaten Belange wurden jedoch die vier Parzellen, die sich innerhalb der 120 m-Zone befinden, als Wohnbaugebiet beibehalten. Der Bebauungsplan schränkt allerdings eine Bebauung in diesem Bereich ein. Demnach darf erst gebaut werden, wenn die angrenzende Schweinemasthaltung nicht mehr existiert.

**c) Energieversorgung:**

Zur Frage der Energieversorgung im Neubaugebiet und möglicher Auswirkungen aufs benachbarte Umfeld (besonders aufs Klinikumgebiet) wurde ein lufthygienisches Gutachten an den TÜV Bayern e. V. in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ergebnis des Gutachtens (Auszug):

"Die Auswirkungen (Zusatzimmissionen) durch die Verwendung von flüssigen Brennstoffen (Heizöl EL) innerhalb des Neubaugebietes auf das nahe gelegene Klinikum-Gebiet sind so gering, daß sie zwar rechnerisch ermittelt werden können, in der Praxis jedoch nicht nachweisbar sein werden. Bei Einsatz von festen Brennstoffen treten ebenfalls keine schädlichen Umwelteinwirkungen im nahe gelegenen Klinikum auf.

Das vorgenannte gilt grundsätzlich auch für die Auswirkungen auf das Neubaugebiet. Jedoch ist im Bereich des Neubaugebietes selbst bei Verfeuerung von festen Brennstoffen mit Beeinträchtigungen des Wohlbefindens von Menschen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen resultieren jedoch ausschließlich aus Unzulänglichkeiten bei Bedienung der Kleinf Feuerung, Feuerführung, Brennstoffqualität usw.

Zweckmäßig ist in diesem Fall ein genereller Ausschluß von festen Brennstoffen für die Hauptwärmerezeuger der Eigenheime. Ein Ausschluß von flüssigen Brennstoffen aus der Sicht des Immissionsschutzes ist nicht erforderlich. Von den festen Brennstoffen kann Holz in den Zusatzöfen verfeuert werden, ohne daß schädliche Umwelteinwirkungen im Neubaugebiet selbst, im näheren Umfeld der Ortsbebauung und im nahe gelegenen Klinikumsgebiet entstehen".

Der Bebauungsplan setzt unter Berücksichtigung des lufthygienischen Gutachtens im einzelnen fest, daß bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Es ist daher die Errichtung und die Inbetriebnahme von Einzelfeuerungsanlagen, die mit festen Brennstoffen (ausgenommen Zusatzöfen für Holz) beschickt werden, verboten.

Die 20-kV-Freileitung der EVO, die teilweise über das Neubaugebiet führt, wird nach Inbetriebnahme des 20-kV-Kabels "Preuschwitzer Straße -Pumpwerk" abgebaut. Nach Auskunft der EVO soll der Abbau noch im Jahre 1990 vorgenommen werden.



**ABWASSERSITUATION:**

Die Nachweise für eine geordnete und schadloße Abwasserbeseitigung werden vom Tiefbauamt erbracht. Es ist absehbar, daß keine hydraulischen Veränderungen eintreten. Die Vorkehrungen für eine schadloße Ableitung des Oberflächenwassers zeigt das Tiefbauamt im Rahmen des Kanalprojektes gesondert auf.

Bezüglich Wirksamkeit der vorhandenen Dränen und des Vorfluters wird nach Prüfung durch das Tiefbauamt im Planentwurf festgesetzt, daß im Süden und Westen der Baugebietsabgrenzung ein ca. 4 m breiter öffentlicher Streifen mit einem offenen Graben und einer Drainageleitung DIN 200 vorgesehen wird. Vorhandene Drainagen werden mit der Hauptleitung verbunden. Graben und Drainageleitung münden in den eingeplanten Weiher. Das notwendige wasserrechtliche Verfahren für den Weiher führt das Tiefbauamt durch.

**ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN:**

Die Kostenschätzung für die Erschließungsanlagen (einschließlich der öffentlichen Grünfläche) beläuft sich nach Angabe des Tiefbauamtes auf ca. 2 250 000 DM. Hierin sind Grunderwerb, Kanalbau, Straßenbau, Ausstattung, Planung und Bauleitung sowie Unvorhergesehenes enthalten. Ferner ist ein Betrag von ca. 200 000 DM enthalten, der für den Umbau vorhandener Kanäle im Ortsgebiet von Oberpreuschwitz notwendig wird (wegen verstärktem Abwasseranfall aus dem Neubaugebiet).

Stadtplanungsamt:

