

Gemeinde Heinersreuth

Landkreis Bayreuth



Erläuterung

in der Fassung vom 26. April 2021 zur

Änderung des Flächennutzungsplanes Baugebiet „Cottenbach-West II“

Entwurfsverfasser:



1. Ziel und Zweck der Planung:

Ziel und Zweck der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), im Bereich des Flurstück 4 (Teilfläche) der Gemarkung Cottenbach mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes ist es einheimischen Bauwerbern Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Die Flächen betrachteten Baugebietes sind im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen (Mischgebiet) vorgesehen.

Im Rahmen der Erhebungen des aktuellen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) der Gemeinde Heinersreuth wurde der enorme Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, insbesondere des direkt angrenzenden Oberzentrum Bayreuth, festgehalten. Ein Problem durch Wohnungsleerstand ließ sich entsprechend der Erhebungsergebnisse und Befragungen ebenfalls nicht erkennen. Es ist bekannt und nachgewiesen, dass keine geeigneten, innerörtlichen Flächen im Gemeindegebiet für Neuausweisung von Bauland existieren.

Anders als bei den Etagenwohnungen besteht für das Angebot und die Nachfrage von Bauplätzen für Eigenheime weiterhin. Auch aufgrund der relativ noch günstigen Baulandpreise im Vergleich zur Stadt Bayreuth besteht in Heinersreuth (Altenplos, Heinersreuth und Cottenbach, direkt an der Stadtgrenze) weiterhin eine große Nachfrage nach Bauplätzen. Erst kürzlich wurden freie Bauflächen in Altenplos (Dürrwiesen), im südlichen Teil des Hauptorts Heinersreuth zwei Baugebiete (Straßäcker und Breiter Acker) sowie in Cottenbach (Ortsmitte) ausgewiesen und alle Baugrundstücke bereits veräußert und Großteils bebaut.

Im Bereich von Heinersreuth und Cottenbach stehen derzeit für Bauwillige keine Wohnbauflächen zur Verfügung. Es sind im gültigen Flächennutzungsplan zwar im Gemeindegebiet Heinersreuth verschiedene Flächen vorgesehen, jedoch ist für diese Flächen eine zeitnahe Erschließung nicht zu erwarten, so dass diese für eine Bebauung gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen.

Es liegt im Gemeindebereich, speziell für den direkt am Stadtrand gelegenen Ortsteil Cottenbach weiterhin ein maßgeblicher Bedarf an Bauflächen mit Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes (z. B. Wohngebäude mit entsprechender Grundstücksparzellierung, siehe u. a. Baugebiet Cottenbach West 1, Ortsmitte und Ost) vor. Für Mischgebiete ist derzeit keine Nachfrage festzustellen. Es besteht aus Sicht einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Notwendigkeit die Bebauung in diesem Bereich zu ergänzen. Die Erschließung soll baldmöglichst erfolgen.

Es wird auf flächensparende Siedlungsformen (vgl. Flächensparoffensive des StMWI) und mögliche innerörtliche Leerstände (auch im Ortsteil Cottenbach nicht gegeben) wird hinreichend eingegangen. Es wird nur eine kleinräumige und sehr weitläufige Baufläche beplant. Weiterhin werden zusätzlich Vorschläge zur energieoptimierten Siedlungsentwicklung und zum naturnahem Entwässerungskonzept aufgenommen.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Cottenbach-West II“ als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefördert und dem dringend notwendigen Bedarf entsprochen und dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heinersreuth erforderlich.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf dem Flurstück Nummer 4 (Teilfläche) der Gemarkung Cottenbach und besitzt eine Fläche von 0,9 ha. Die am westlichen Ortsrand von Cottenbach befindliche Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung:

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heinersreuth ist das Plangebiet bereits als Mischgebiet dargestellt.

Die Fläche Flur-Nr. 4 (Teilfläche) der Gemarkung Cottenbach stellt eine überwiegend einheitlich genutzte landwirtschaftliche Fläche (Wiesenfläche) dar. Eine besondere Bedeutung für Landschaft und Ortsbild besteht nicht. Die Gesamtfläche wird sehr gut durch die vorhandene Eingrünung (Einzelbäume, Baum- und Gehölzreihen als Biotopflächen) in Natur und Landschaft eingebunden und stellt, als Weiterführung der aktuellen Erschließung, eine günstige Ortsabrundung dar.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heinersreuth wird im Parallelverfahren in ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), abgeändert.

Die nördlich davon gelegen Flächen werden von Mischbauflächen in landwirtschaftliche Flächen umgeändert.

4. Städtebauliches Konzept/Flächenbilanz:

Die Darstellung wird in ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), abgeändert. Die geplante Baugebietsfläche (Cottenbach West II) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,7 ha, der Geltungsbereich besitzt eine Fläche von 0,9 ha.

Das Plangebiet wird über die vorhandene Ortstraße (Kreisstraße BT 14) erschlossen. Die Bebauung grenzt direkt an die vorhandene Bebauung an. Durch die Nähe zum Hauptort Heinersreuth (ca. 2 km) und die Randlage zur Stadt Bayreuth (Bahnhof ca. 3 km) liegen sehr günstige infrastrukturelle Voraussetzungen (Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze, Naherholung etc.) für die geplante Bebauung vor.

Das Plangebiet gliedert sich an den Ortskern von Cottenbach, zwischen dem Roten Main und den ausgedehnten Waldgebiet Kühnleite gelegen, an. Das geplante Vorhaben grenzt in südliche Richtung unmittelbar an die Bayreuther Stadtgrenze. Durch die günstige vorhandene Topographie und die vorhandene und geplante Eingrünung kann die Bebauung gut ins Landschaftsbild eingebunden werden. Die geplanten Ausgleichsflächen, die Eingrünungen und Einbindung zur freien Landschaft führen weiterhin zu einer weitgehend harmonischen Eingliederung des Planungsgebietes in die Landschaft. Durch die parallel verlaufende Ortsstraße besitzt das Grundstück eine optimale Verkehrsanbindung.

Aufgestellt:
Bayreuth, 26.04.2021


