

# Gemeinde Heinersreuth

## Landkreis Bayreuth



# Begründung

vom 22. Mai 2017

zum

## Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baugebiet „Ortsmitte Cottenbach“

Entwurfsverfasser:



### **1. Ziel und Zweck der Planung:**

Ziel und Zweck der Ausweisung eines „Mischgebietes“ gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), im Bereich der Flurstücke 7 und 7/1 der Gemarkung Cottenbach ist es einheimischen Bauwerbern Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Die Fläche betrachteten Baugebietes stellt eine vorhandene Baulücke (ehemaliges Gasthaus und landwirtschaftlicher Betrieb, mittlerweile abgebrochen) dar und ist im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet (MD Dorfgebiet) vorgesehen. Im Bereich von Heinersreuth und Cottenbach stehen derzeit für Bauwillige nur noch wenige Wohnbauflächen zur Verfügung. Es sind im gültigen Flächennutzungsplan zwar für Cottenbach und Heinersreuth entsprechende 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 ein maßgeblicher Bedarf an Bauflächen. Es besteht aus Sicht einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Notwendigkeit die Bebauung in diesem Bereich zu ergänzen. Die Erschließung soll baldmöglichst erfolgen.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ortsmitte Cottenbach“ als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefördert und dem dringend notwendigen Bedarf entsprochen und dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

### **2. Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nummer 7 (Teilfläche) und 7/1 der Gemarkung Cottenbach und besitzt eine Fläche von 0,5 ha. Die am südwestlichen Ortsrand von Cottenbach befindliche Fläche war in Vergangenheit teilweise bebaut (ehem. Gasthaus/Landwirtschaft) und 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. 7 und 7/1 der Gemarkung Cottenbach stellt eine Baulücke und landwirtschaftliche Fläche (Grünland, ehem. Hofstelle) dar.

Die Fläche Flur-Nr. 7 und 7/1, der Gemarkung Cottenbach stellt eine unterschiedlich genutzte landwirtschaftliche Fläche (Wiesenfläche, Baumhecke) 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 eine günstige Ortsabrundung dar. Im Planungsbereich mit den o. a. Flurstücken ist die Zufahrt von der Hauptverkehrsstraße mit eingeschlossen.

### **4. Städtebauliches Konzept/Flächenbilanz:**

Die Bebauung wird als ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), abgeändert. Die geplante Baugebietsfläche umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,47 ha, der Geltungsbereich besitzt eine Fläche von 0,50 ha.

Das Plangebiet wird über die vorhandene Ortstraße und die Kreisstraße BT 14 erschlossen. Die Bebauung grenzt direkt an die vorhandene Bebauung in der Ortsmitte von Cottenbach 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 fügt sich gut an den Ortskern von Cottenbach, zwischen dem Roten Main und den ausgedehnten Waldgebiet Kühnleite gelegen, an. Das geplante Vorhaben befindet sich in südöstlicher Richtung nahe der Bayreuther Stadtgrenze. Durch die günstige vorhandene Topographie und die vorhandene und geplante Eingrünung (Großbäume mit Biotopkartierung) kann die Bebauung gut ins Landschaftsbild eingebunden werden und die Eingrünungen und Einbindung zur freien Landschaft führen zu einer harmonischen Eingliederung des Planungsgebietes in die Landschaft. Durch die parallel verlaufenden Ortsstraßen besitzt das Grundstück eine optimale Verkehrsanbindung.

## 5. Inhalt des Bebauungsplans:

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ortsmitte Cottenbach“ wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet als „Mischgebiet“ gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Flächenbilanz:

Mischgebiet MA	4.500 m <sup>2</sup>
<i>(davon überbaubare Grundstücksfläche 2.100 m<sup>2</sup>)</i>	
Straßenverkehrsfläche	460 m <sup>2</sup>
Gehwege/Multifunktionalfläche	220 m <sup>2</sup>
Grünflächen (Biotopflächen)	550 m <sup>2</sup>
Summe	5.050 m <sup>2</sup>

Bauliches Konzept:

Laut dem zu Grunde gelegtem Parzellierungsvorschlag werden insgesamt 5 Parzellen mit Grundstückgrößen zwischen knapp 700 m<sup>2</sup> und 850 m<sup>2</sup> vorgesehen. Es können jedoch auch, unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung, einzelne Parzellen zusammengelegt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

MI:	Mischgebiet gemäß § 6 (BauNVO)	
Zahl der Vollgeschosse:	Z = max. 2	SD: II=E+D
Grundflächenzahl:	GRZ = max. 0,4	
Geschossflächenzahl:	GFZ = max. 0,8	
Dachform und Dachneigung:		

Die Dachneigung wird für Satteldächer (II=E+D) auf 38- 48° festgesetzt. Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, schwarz, anthrazit und grau zulässig. Dachgauben sind bis zu 1/3 der Dachfläche zulässig. Der Abstand zum Giebelgesims soll mindestens 2,50 m betragen. Quergiebel sind zulässig. Beim Satteldach ist ein Kniestock von max. 0,75 m (gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette) zulässig. Bei der Bauweise mit Walmdach ist kein Kniestock erlaubt.

### Gestalterische Festlegungen:

Einzäunung sind entlang der Verkehrsflächen mit max. 1,0 m Höhe zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind diese bis max. 1,2 m zulässig. Wände, Gabionen oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen sind nicht zulässig.

### Verkehrskonzeption:

Das Baugebiet erhält eine separate Zufahrtsstraße. Die Erschließungsstraße erhält am Ende eine Wendehammer (Durchmesser 12,0 m, Wendemöglichkeit 3-achsiges Müllfahrzeug). Die Fahrflächen, einschließlich Ausrundungen sind so bemessen, dass eine Befahrbarkeit mit Lkw (3-achsiges Müllfahrzeug) möglich ist. Die Fahrbahnbreite innerhalb der Baugebietsflächen beträgt 4,50 m. Daran wird ein höhengleicher (2-Zeiler) Gehweg als Multifunktionsfläche (Park-, Gehweg- und Ausweichfläche) angeordnet. Als direkte fußläufige Verbindung zum Ortskern kann über den vorhandenen parallel zur Ortstraße errichteten Gehweg erfolgen. Die Rad- und Fußwegverbindung von Cottenbach zum Hauptort Heinersreuth erfolgt über die vorhandenen Wege.

## 6. Grün- und Freiflächenkonzept:

Entsprechend dem Bebauungsplan besteht ein Pflanzgebot von Laubbäumen (Hochstämmen) je Baugrundstück. Die Lage im Baugrundstück ist frei wählbar. Als Pflanzenmaterial sind möglichst Bäume und Sträucher entsprechend der nachstehenden Gehölzliste zu verwenden. Von den Standorten kann ggf. abgewichen werden, wenn notwendige Zufahrten und Zugänge dies erfordern.

Gehölzliste:		Mindestgröße	
a) Bäume	Acer campestre	Feldahorn	H, 3xv, 12-14
	Acer platanoides	Spitzahorn	H, 3xv, 12-14
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H, 3xv, 12-14
	Alnus glutinosa	Schwarzerle	H, 3xv, 12-14
	Betula pendula	Birke	H, 3xv, 12-14
	Carbinus petulus	Hainbuche	H, 3xv, 12-14
	Fraxinus excelsior	Esche	H, 3xv, 12-14
	Prunus avium	Vogelkirsche	H, 3xv, 12-14
	Quercus petraea	Traubeneiche	H, 3xv, 12-14
	Quercus robur	Stieleiche	H, 3xv, 12-14
	Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 3xv, 12-14
	Tilia cordata	Winterlinde	H, 3xv, 12-14
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	H, 3xv, 12-14
	Obstbäume nach Wahl		Hochstämmen
b) Sträucher	Acer campestre	Feldahorn	He, 2xv, 150-175
	Carpinus betulus	Birke	He, 2xv, 150-175
	Cornus mas	Kornelkirsche	Str, 2xv, 60-100
	Cornus sanguinea	Hartriegel	Str, 2xv, 60-100
	Corylus avellana	Hasel	Str, 2xv, 60-100
	Crataegus monogyna	Weißdorn	He, 2xv, 60-100
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str, 2xv, 60-100
	Rosa canina	Hundsrose	Str, 2xv, 60-100
	Salix caprea	Salweide	Str, 2xv, 60-100
	Sambucus nigra	Holunder	Str, 2xv, 60-100
	Viburnum lantana	Schneeball	Str, 2xv, 60-100

Soweit möglich sind autochthone Sorten zu verwenden.

## **7. Maßnahmen zur Lärmbeschränkung:**

Die geplante Erschließung liegt randlich der vorhandenen Ortsstraße (Kreisstraße BT 14). Da auf der BT14 in dem betroffenen Bereich eine Höchstgeschwindigkeit von 30km/h festgelegt ist, ist von dieser Seite keine erhöhte Lärmbelastung zu erwarten. Es wird keine schalltechnische Überprüfung erforderlich.

Von Seiten des Immissionsschutzes ist der südwestlich liegenden Bolzplatz und dem Beachvolleyballplatz zu betrachten. Für beide Einrichtungen ist das KJG (Gesetz zum Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen) in Verbindung mit der 18.BImSchV anzuwenden.

Zu diesem Zwecke wird eine lärmtechnische Untersuchung durch ein entsprechendes Gutachterbüro durchgeführt, damit die genaue Belastung durch den Betrieb der Einrichtungen ermittelt und mögliche Schutzmaßnahmen mit eingeplant werden können.

Für Einstufung des Gebietes als MI/MD – und Abrückung der angrenzenden Bebauung – werden die zulässigen Werte außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden können.

Für das naheliegende Baugebiet „Cottenbach-West 1“ wurde die Berechnung außerhalb der Ruhezeiten die Grenzwerte der 18. BImSchV (Büro BASIC, Bayreuth) bereits als WA nachgewiesen. Innerhalb der Ruhezeiten erfolgte damals jedoch eine Überschreitung der zulässigen Schallpegel. Dies ist an Werktagen und Sonn- und Feiertagen von 20 – 22 Uhr und zusätzlich an Sonn- und Feiertagen von 7 – 9 Uhr und von 13 – 15 Uhr gegeben.

Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 15.06.2012 wurde bereits eine Nutzungsbeschränkung, die dem Immissionsschutzgesetz entspricht, festgesetzt. Diese bleibt weiterhin bestehen..

Zur Überprüfung des Einflusses des Bolz-, Beachvolleyball- und Spielplatzes wird parallel eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro BASIC in Bayreuth durchgeführt. Dabei wurden die vorliegenden Örtlichkeit, bisherige Nutzung sowie die vorhandenen topographischen Gegebenheiten (Geschwindigkeitsbeschränkungen) berücksichtigt. Die Berechnung wird dann Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung:**

Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und ist Bestandteil des Einzugsgebietes „Cottenbach Ost“ (Bescheid vom 13.10.2011 Az. FB 44-6323). Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen- und Dachflächen (Regenwasserkanal innerhalb des Baugebietes parallel zum Schmutzwasserkanal) wird über vorhandene Kanäle und Gräben zum Cottenbach. Der vorhandene im Grundstück befindliche Oberflächenwasserkanal wird im Zuge der Erschließung umgebunden und aufgelassen.

Durch die empfohlene wasserdurchlässige Ausführung der befestigten Grundstücksflächen soll eine bessere Grundwasserneubildung unterstützt werden. Innerhalb der Baugrundstücke werden Regenwasserzisternen zur Regenwassernutzung empfohlen.

Im Bereich der parallel laufenden Ortsstraße befinden sich die Ver- und Entsorgungsleitungen. Ein Ableiten im freien Gefälle zum vorhandenen Kanal ist dort möglich (leichte Anhebung der Erschließungsstraße und leichte Auffüllung der südlichen und östlichen Baugrundstücke). Der Abwasseranschluss wird in nördliche Richtung geführt und schließt dort an den vorhandenen Schmutzwasserkanal an.

Die anfallenden Abwässer (Schmutzwasseranfall) werden der Verbandskläranlage in Neudrossenfeld zugeführt und dort entsprechend den gesetzlichen Anforderungen gereinigt. Im Bereich der vorhandenen Kanäle und der Kläranlage liegen für den geplanten Anschluss ausreichende Kapazitäten vor.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Es ist ein Anschluß an die gemeindliche Trinkwasserversorgung vorgesehen. Der Wasserverbrauch ist durch die gemeindliche Trinkwasserversorgung gesichert. Um auf kurzem Wege an die gemeindliche Hauptleitung anschließen zu können, wird die Anschlussleitung über ein Privatgrundstück geführt.

Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Maßnahme nicht tangiert.

Die Löschwasserversorgung ist durch die gemeindliche Trinkwasserleitung (Hauptleitung DN 200) gesichert. Im Kreuzungsbereich und im Bereich des Wendehammers werden jeweils Hydranten angeordnet.

Denkmalschutz:

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Maßnahme nicht tangiert.

## **9. Landschafts- und Naturschutz:**

Ca. 60 % der bebaubaren Fläche waren bisher mit einem landwirtschaftlichen Anwesen mit Gaststättenbetrieb bebaut, diese „Abbruchfläche“ wird bei der Ermittlung nicht berücksichtigt. Es sind keine naturnahen oder seltenen Böden vorhanden. Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nur auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Für das Landschaftsbild werden nur geringe Beeinträchtigungen erwartet.

Ergebnis:

Nach dem Entwurf der "Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" werden 0,045 ha (= 450 m<sup>2</sup>) an Ausgleichsflächen benötigt.

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamtträumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft.

Aufgrund der geringen Größe ist auf einer externen Ausgleichsfläche keine ökologische Aufwertung zu erwarten, daher - sollte nach Rücksprache mit der UNB - der erforderliche Bedarf (450 m<sup>2</sup>) in Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme „Breiter Acker“ abgegolten werden.

Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsfläche sind zeitnah mit dem Eingriff umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Tel.: 0921/ 728 426 – LRA Bayreuth). Die untere Naturschutzbehörde ist grundsätzlich bei der Planung und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen zu informieren. Mit der Ausgleichsfläche sollen in die Landschaft passende Strukturen geschaffen werden, die der Verbesserung der ökologischen Funktion, sowie der Stärkung des ökologischen Wirkungsgefüges dienen und das Landschaftsbild aufwerten.

Gemäß § 4c BauGB wird durch die Gemeinde Heinersreuth ein Monitoring durchgeführt. Die Gemeinde Heinersreuth kontrolliert spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten die Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen, insbesondere die Ausführung der vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen.

Aufgestellt:  
Bayreuth, 22.05.2017

