

# Gemeinde Heinersreuth

## Landkreis Bayreuth



# Erläuterung

vom 22. März 2017

zum

## Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baugebiet „Breiter Acker“ in Heinersreuth

Entwurfsverfasser:



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

Ziel und Zweck der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), im Bereich der Flurstücke 369 und 369/2 der Gemarkung Heinersreuth mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, einheimischen Bauwerbern Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Die Flächen betrachteten Baugebietes sind im bestehenden Flächennutzungsplan bereits großteils als Wohnbauflächen (Wohn- und Mischgebiete) vorgesehen. Im Bereich von Heinersreuth stehen derzeit für Bauwillige keine geeigneten Wohnbauflächen zur Verfügung. Es sind im gültigen Flächennutzungsplan zwar für 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. Die vorhandenen Baulücken im Ortsbereich stehen mittelfristig ebenfalls nicht zur Verfügung.

Es liegt im Gemeindebereich, speziell im Hauptort Heinersreuth ein großer Bedarf an Bauflächen mit dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes (z. B. Wohngebäude mit entsprechender Grundstücksparzellierung) vor. Für Mischgebiete ist eine weitere Nachfrage gegeben. 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 „Breiter Acker“ mit Teilflächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie weiteren Flächen als „Mischgebiet“ gemäß § 6 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 die Flurstücke Nummer 369 und 369/2 der Gemarkung Heinersreuth und besitzt eine Fläche von 1,8 ha. Die am südöstlichen Ortsrand von Heinersreuth befindlichen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die geplante Erschließung liegt randlich der Bundesstraße B 85 und der vorhandenen Sonderbauflächen (Fliesen- und Möbelhandel, Tankstelle). In Abstimmung mit dem Landratsamt Bayreuth wurden zur Überprüfung des Einflusses des vorhandenen Verkehrs- und Gewerbelärmes eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro IBAS in Bayreuth durchgeführt (siehe Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Breiter Acker“). Dabei wurden auch die angrenzenden Flächen (Flur-Nr. 357/2, 360) mit in die Berechnung aufgenommen.

Damit zeigt sich, dass für die Flächen der Flurstücke 357/2 und 360 lediglich die Orientierungswerte für Mischgebietsflächen (§ 6 BauNVO) eingehalten werden können. Im Zuge des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heinersreuth werden die gegenwärtig als Wohnbauflächen (§ 4 BauNVO) dargestellten Flächen des Flurstückes 357/2 und 360 (Teilfläche) einheitlich als Mischgebietsflächen festgelegt.

### **3. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung:**

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

Die Flächen Flur-Nr. 357/2, 360, 369 und 369/2 der Gemarkung Heinersreuth werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen). Eine besondere Bedeutung für Landschaft und Ortsbild besteht nicht. Die Gesamtfläche wird durch die geplante Eingrünung (Einzelbäume, Baum- und Sträucherpflanzungen) in Natur und Landschaft eingebunden und stellt geeignete Ortsabrundung dar. In südliche Richtung ist die Bebauung so abgerückt, dass ein Grünstreifen von 25 m freigehalten wird. Der vorgesehene Planungsabschnitt ist so angelegt, dass ggf. eine spätere Weiterführung und Verbindung der Erschließung in nördliche und westliche Richtung ermöglicht wird.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heinersreuth wird im Parallelverfahren in ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO abgeändert.

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

Die Darstellung wird in ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), abgeändert. Die geplanten Baugebietsflächen umfassen eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha, der Geltungsbereich besitzt eine Fläche von 1,8 ha.

Das Plangebiet wird über die Bundesstraße B 85 erschlossen. Die Bebauung bildet den östlichen Abschluss der möglichen Wohnbebauung von Heinersreuth und schließt direkt an die Bebauung Straßäcker und die vorhandenen Sonder- und Mischbauflächen (Fliesen- und Möbelhandel, Tankstelle) an. Das Plangebiet wird über die vorhandene Stichstraße (Bayreuther Straße) erschlossen. Es bestehen bereits Fußwegverbindungen zum Hauptort, im Zuge der letzten Umbaumaßnahmen mit Lärmsanierung wurde eine Überquerungsstellen an der B 85 geschaffen, so dass eine günstige Verbindung zum überörtlichen Geh- und Radwegenetz (z. B. Mainradweg) besteht. Durch die Ortsrandlage (direkt an der Stadtgrenze Bayreuth) und damit Nähe zur freien Kreisstadt Bayreuth bestehen kurze und attraktive Verbindungen zur Stadt. Zum einen über den beschriebenen Geh- und Radweg (ehemalige Bahnlinie Bayreuth-Thurnau sowie alte Bundesstraße B 85 (Entfernung zur Stadtmitte ca. 3,5 km). Zum anderen besteht in südliche Richtung (Flur/Wiesen/Oberobsang) eine weitere Verbindung zur Stadt Bayreuth und Naherholungsgebieten. Auch in Heinersreuth liegen sehr günstige infrastrukturelle Voraussetzungen (Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätzen, Naherholungsmöglichkeiten wie die Talauen des Roten Main etc.) für die geplante Bebauung vor.

Für die Ausweisung der Bauflächen an der vorgesehenen Stelle gibt es mehrere Gründe. Den Vorhabensträger (Eigentümergeinschaft) steht nur die im Antrag genannte Fläche zur Bebauung zur Verfügung. Es besteht dringender Eigenbedarf an Bauplätzen für die Kinder der beteiligten Grundstückseigentümer, wobei die ersten Bauvorhaben möglichst bereits 2017 realisiert werden sollen.

Freie und verfügbare Bauplätze gibt es derzeit in Heinersreuth nicht ausreichender Zahl. Für den Beginn der Baugebietsausweisung am südöstlichen Ende der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sprechen weiterhin erschließungstechnische Gesichtspunkte. Die Anbindung der Wasserversorgung und der Entwässerung ist hier nur an die talseitig befindlichen Systeme möglich. Auch mit den Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers muss zwingend im Talbereich des Geländes begonnen werden. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt, ohne die bestehenden Bebauungen zu belasten, sinnvollerweise direkt von der B 85 aus, wo auch bereits eine Linksabbiegespur existiert.

Aufgestellt: 22.03.2017

