

Gemeinde Heinersreuth

Landkreis Bayreuth



Erläuterung

vom 11. November 2022

zum

Änderung des Flächennutzungsplanes Baugebiet „Straßäcker II“ in Heinersreuth

Entwurfsverfasser:



1. Ziel und Zweck der Planung:

Ziel und Zweck der Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), im Bereich des Flurstück 357/19 (neu gebildete Teilfläche aus dem Flurstück 357/2) 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 als Wohnbauflächen 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 Wohngebietes (z. B. Wohngebäude mit entsprechender Grundstücksparzellierung) vor. Auch gerade für Mischgebiete ist eine weitere Nachfrage gegeben. Es besteht aus Sicht einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Notwendigkeit die vorhandene Bebauung im Bereich gültigen Bebauungsplan „Straßäcker“ (bereits vollständig bebaut) in diesem Bereich zu ergänzen. Die Erschließung soll baldmöglichst erfolgen.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Straßäcker II“ mit Flächen als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefördert, und dem dringend notwendigen Bedarf entsprochen werden. Dabei sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu geschaffen werden.

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

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Flurstück 357/19 der Gemarkung Heinersreuth und besitzt eine Fläche von rund 0,20 ha. Diese befindet sich direkt innerhalb der Bebauung von Heinersreuth und wird 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 wurde in Vergangenheit zur Überprüfung des Einflusses des vorhandenen Verkehrs- und Gewerbelärmes eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro IBAS in Bayreuth durchgeführt (siehe Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Straßäcker II“). Dabei wurden auch die angrenzenden Flächen (wie auch die Flur-Nr. 357/2) mit in die Berechnung aufgenommen.

Damit zeigt sich, dass für die Flächen des Flurstück 357/19 die Orientierungswerte für Mischgebietsflächen (§ 6 BauNVO) eingehalten werden können. Im Zuge des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heinersreuth wird das gegenwärtige Grundstück 357/19 mit Wohnbauflächen (§ 4 BauNVO) zukünftig als Mischgebietsflächen festgelegt.

3. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung:

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

Die Flur-Nr. 357/19 der Gemarkung Heinersreuth wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen). Eine besondere Bedeutung für Landschaft und das Ortsbild besteht nicht. Die geplante Fläche wird durch die vorgesehene, geplante Eingrünung (Baum- und Sträucherpflanzungen) in die Natur und Landschaft eingebunden und stellt als Erweiterung der bisherigen Wohnbaufläche als geeignete Ortsabrundung dar. 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 „Mischgebiet“ gemäß § 6 „Baunutzungsverordnung (BauNVO)“ abgeändert.

4. Städtebauliches Konzept/Flächenbilanz:

Die Darstellung wird in ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 „Baunutzungsverordnung (BauNVO)“, abgeändert. Die geplanten Baugebietsflächen umfassen eine Gesamtfläche von ca. 0,17 ha, der Geltungsbereich besitzt eine Fläche von etwa 0,20 ha.

Das Plangebiet wird über die Bundesstraße B 85 erschlossen. Die Bebauung bildet den nordöstlichen Abschluss der möglichen Wohnbebauung am Ortseingang von Heinersreuth und schließt direkt an die Bebauung „Straßäcker“ an. Das Plangebiet wird über die vorhandenen Stichstraßen (Kastanienweg und Eschenweg) erschlossen. Es bestehen bereits Fußwegverbindungen zum Hauptort, im Zuge der Umbaumaßnahmen mit Lärmsanierung wurde 2015 auch eine Überquerungsstelle und eine zusätzliche Bushaltestelle (ÖPNV) direkt 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 weiteren Naherholungsgebieten. Auch in Heinersreuth liegen sehr günstige infrastrukturelle Voraussetzungen (Kindertageseinrichtung, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze, 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 (Eigentümer des Flurstückes) steht nur die im Antrag genannte Fläche zur Bebauung zur Verfügung. Es besteht dringender Eigenbedarf als Bauplatz für den Vorhabensträger (Gründung einer Familie). Darüber hinaus können zusätzlich zwei weitere Parzellen für stark nachgefragte Baugrundstücke für ortsansässige junge Familien aus dem Gemeindegebiet Heinersreuth geschaffen werden.

Freie und verfügbare Bauplätze existieren derzeit in Heinersreuth nicht in ausreichender Zahl. Für die betrachtete Baugebietsausweisung spricht weiterhin die günstige Erschließung. Die Anbindung der Wasserversorgung und der Entwässerung ist sinnvoll möglich. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt, ohne die bestehende Bebauung maßgeblich zu belasten, direkt von der B 85 aus.

Aufgestellt: 11.11.2022


