

Gemeinde Heinersreuth

Landkreis Bayreuth



Begründung

einschließlich Umweltbericht

vom 30. November 2020 zum

Vorhabenbezogenen

Bebauungsplan

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 betrachtetem Baugebietes sind im bestehenden Flächennutzungsplan überwiegend bereits als Mischgebiet vorgesehen. Im Bereich von Heinersreuth und Cottenbach stehen derzeit für Bauwillige nur noch wenige 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.

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.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heinersreuth wird im Parallelverfahren geändert.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Flurstück Nummer 4 (Teilfläche) der Gemarkung Cottenbach und besitzt eine Fläche von 0,71 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 teilweise 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.

4. Städtebauliches Konzept/Flächenbilanz:

Die Darstellung wird in ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), abgeändert. Die geplante Baugebietsfläche umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,86 ha, der Geltungsbereich besitzt eine Fläche von 0,71 ha.

Das Plangebiet wird über die vorhandene Ortstraße erschlossen. Die Bebauung grenzt direkt 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.

5. Inhalt des Bebauungsplans:

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Baugebiet Cottenbach-West 1“ wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet WA	6.040 m ²
<i>(davon überbaubare Grundstücksfläche von 3.300 m²)</i>	
Straßenverkehrsfläche	830 m ²
Gehwege/Multifunktionalfläche	240 m ²
Summe	7.110 m ²

Bauliches Konzept:

Laut dem zu Grunde gelegtem Parzellierungsvorschlag werden insgesamt 7 Parzellen mit Grundstückgrößen zwischen knapp 800 m² bis 1.000 m² vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

WA:	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (BauNVO)		
Zahl der Vollgeschosse:	Z	= max. 2	SD: II=E+D WD: II=E+1
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. Zulässig sind außerdem Walmdächer (II=E+1). Die Dachneigungen dafür betragen 10-30°. 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. 1,2 m Höhe zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind diese bis max. 1,5 m zulässig. Wände, Gabionen oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen sind nicht zulässig.

Verkehrskonzeption:

Das Baugebiet erhält, als Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße, eine separate Zufahrtsstraße. Die geplante Erschließungsstraße erhält am Ende eine Wendeanlage (Durchmesser 18,0 m). Die Hauptzufahrt besitzt eine Breite von 5,50 m. Die Fahrflächen sind so bemessen, dass ein Begegnungsverkehr (3-achsiges Müllfahrzeug) möglich ist. Die vorhandene Zufahrt zum landwirtschaftlichen Anwesen und den dazugehörigen Flächen wird angepasst. Die Fahrbahnbreite innerhalb der Baugebietsflächen beträgt 4,50 m. Daran wird ein höhengleicher (Homburger Kante) Gehweg als Multifunktionsfläche (Gehweg- und Ausweichfläche) angeordnet. Als direkte fußläufige Verbindung zum Ortskern kann über den parallel zur Ortstraße verlaufenden 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:

a) Bäume

		Mindestgröße
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 weiter entfernt von der vorhandenen Ortsstraße (Kreisstraße BT 14). Beim ersten Bauabschnitt (direkt an die Kreisstraße angrenzend) wurde der Einfluss des vorhandenen Verkehrslärmes mit einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro BASIC in Bayreuth überprüft.

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigten, dass bereits dort die Beurteilungspegeln sowie tags und nachts als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein „Allgemeines Wohngebiet“ bei den zur Straße hin gelegenen Grundstücken eingehalten werden.

Ergänzend wurden die Lärmimmissionen des vorhandenen Bolz- und Beachvolleyballplatzes überprüft. Als Ergebnis der Berechnung waren die Grenzwerte der 18. BImSchV außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Innerhalb der Ruhezeiten lag eine Überschreitung der zulässigen Schallpegel vor. Die vorgesehene Nutzungsbeschränkung wurde gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 15.06.2012 festgelegt und besteht weiter.

Resultierend daraus sind auch bei der betrachteten Erweiterung ebenfalls weder aktive noch passive Lärmschutzmaßnahmen oder Einschränkungen vorzusehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung:

Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen- und Dachflächen (Regenwasserkanal innerhalb des Baugebietes parallel zum Schmutzwasserkanal) wird über vorhandene Rohrleitungen weitergeführt, in dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt zum Vorfluter (Cottenbach, über offene und naturnah gestaltete Gräben) geleitet. Der Rückhalteraum besteht als ein naturnah gestalteter Rückhalteteich (offenes Erdbecken) mit Flachwasserzonen und Gehölmantel als Feuchtbiotop entstehen. Für Einleitung besteht bereits wasserrechtliche Genehmigung.

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

Der Abwasseranschluss wird kann in nördliche Richtung über den vorhandenen Sammelkanal oberhalb des Abwasserpumpwerkes an den vorhanden Schmutzwasserkanal an. Über diesen Ableitungsweg können die vorliegenden Bauflächen im freien Gefälle entwässern.

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.

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:

Das Areal des geplanten Baugebietes (WA) wurde bisher als intensive Wiese genutzt, es hat eine Größe von ca. 0,71 ha. Die nördliche und westliche Grenze des Areals wird durch kartierte Gehölzbiotope (Nr. 0031-006 u. 0031-007) gebildet.

Die landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Intensivgrünland) ist in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzustufen. Da die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 angegeben ist, liegt sie über dem Schwellenwert von 0,35 und somit wird das Baugebiet dem Typ A (ho-her Versiegelungsgrad) zugeordnet. Ein Nachweis des beteiligten Landschaftsplaners W. Sack liegt im Anhang bei.

Ergebnis:

Nach dem Entwurf der "Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" werden 0,26 ha (= 2.600 m²) an Ausgleichsflächen benötigt.

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen:

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamtträumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft. Es sind solche Ausgleichsmaßnahmen zu bevorzugen, mit denen möglichst gleichartige Funktionen und Werte dort geschaffen werden, wo sie durch den Eingriff verloren gingen.

Im Plangebiet bzw. auf der Flur-Nr. 4 (Gmkg Cottenbach) steht in unmittelbarer Nähe zum Eingriff eine naturschutzfachlich geeignete Fläche zum Ausgleich zur Verfügung. Zwischen dem Feldgehölz (Biotop-Nr. 6035-0031-006) und der nördlich gelegenen Ausgleichsfläche von Baugebiet „Cottenbach- West 1“ ist auf einem Verbindungstreifen (ca. 37 m x 70 m) der bestehenden Intensivwiese die Aufwertung zu einer Extensivwiese vorgesehen.

Vorschlag für Ausgleichsmaßnahmen - ökologische Aufwertung:

Ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche (F = 0,26 ha) im Umgriff des Plangebietes durch Umnutzung und Pflege-Erhaltungsmaßnahmen zu einer „Mager-/Extensivwiese“ nach Vorgaben der UNB:

- in den ersten 5 Jahren maximal 3 Mähgänge pro Jahr: 1. Mahd nach dem 15. Juni; 2. Mahd im August; 3. Mahd im Herbst - zur Förderung der charakteristischen LRT- Arten.
- ab dem 6. Jahr maximal 2 Mähgänge pro Jahr: 1. Mahd nach dem 15. Juni; 2. Mahd im Herbst.
- Das Mähgut ist auf der Ausgleichsfläche immer abzuräumen, damit die Grasnarbe nicht verfilzt und sich eine artenreiche Blumenwiese (LRT-6510-Arten) entwickeln kann. Das Mähgut kann zu Futterzwecken verwendet werden.
- Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Umsetzung der Maßnahmen:

Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsflächen sind zeitnah mit dem Eingriff umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Tel.: 0921/728 291 – LRA Bayreuth).

Die Untere Naturschutzbehörde ist grundsätzlich bei der Planung und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen zu informieren.

Mit den Ausgleichsflächen 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.

Aufgestellt: 04.03.2013

