

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Bienenhof“ und der Flächennutzungsplanänderung auf Flur Nr. 1294, Gem. Altenplos, Gemeinde Heinersreuth, OT Dürrwiesen,

1. Ausgangssituation

Um sein Flurstück nach dem geplanten Abbruch der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen hat Herr Otmar Krutil die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortsteil Altenplos beantragt.

Die Gemeinde Heinersreuth verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan.

Das Bauvorhaben bedarf einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.

2. Räumliche und strukturelle Situation

2.1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bienenhof“ befindet sich im Ortsteil Altenplos der Gemeinde Heinersreuth an der Gemeindeverbindungsstraße nach Sorg. Die Planung schließt die Lücke zwischen der Wohnbebauung mit landwirtschaftlicher Nutzung Ernteweg 14 und der Wohnbebauung Ernteweg 13 und 16. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1294 der Gemarkung Altenplos. Die vorgesehene Fläche von 3444 m² ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

2.2 Überörtliche Erschließung

Das geplante Baugebiet erstreckt sich nordöstlich des alten Ortskerns von Altenplos und grenzt in östlicher Richtung an die Ortsverbindungsstraße Altenplos - Sorg an. Die Erschließung ist über diese Straße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über diese Straße durch die Ortschaft in westlicher Richtung an die Bundesstraße 85 Kulmbach- Bayreuth, sowie in entgegengesetzter Richtung über den Ortsteil Sorg nach Muckenreuth an die Staatsstraße 2189 nach Thurnau gegeben. In beide Richtungen besteht dadurch eine Anbindung an die Autobahn A70.

2.3. Innerörtliche Erschließung - Verkehrsberuhigung

Die Erschließung innerhalb des Baugebietes wird als Sackgasse ausgebildet, dadurch wird eine planerische Verkehrsberuhigung erzielt. Eines der geplanten fünf Grundstücke wird direkt von der Gemeindeverbindungsstraße "Ernteweg" aus erschlossen. Die interne Erschließungsfläche und damit die zu befestigende Fläche wird gering gehalten. Die als Mindestmaß angenommene Größe richtet sich nach den Forderung der "RASt06" für den Flächenbedarf eines Wendehammer für 2-achsige Müllfahrzeuge und Fahrzeuge mit einer Länge bis zu 9 m.

2.4. Bestand innerhalb des Plangebietes

Am südlichen Rand, an dessen Grenze der Köhlersgraben verläuft, befinden sich Flächen mit einer gemischten Bebauung aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen genutzten Gebäuden. Die westliche Grenze bildet die Ortsverbindungsstraße nach Sorg, entlang deren westlichen Rand sich landwirtschaftliche Flächen erstrecken. Die nördliche Grenze bildet die Wohnbebauung Ernteweg 13 und 16. An den übrigen Grenzen des Vorhabengebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Grundstück selbst ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, es befinden sich landwirtschaftliche Gebäude auf dem Grundstück. Der Untergrund wurde ehemals in einer Höhe von 0,50 m -1,50 m mit geschredderten Abbruchmaterial (Beton, Ziegel, Sandstein) aufgefüllt.

Das Gelände ist weitgehend eben, zur südöstlichen Spitze ergibt sich ein Geländeabfall von ca. 1,50 m und zur Erschließungsstraße der beiden Gebäude, Ernteweg 13 und 16, im Norden ergibt sich ein Geländeanstieg von ca 1,00 m.

Einfluß auf die Bewirtschaftungs- und Entwicklungssituation des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens auf Fl.Nr. 1279:

Die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes war ohne Bedenken bzgl. der Schaffung von Wohnbauflächen in der Nähe des landwirtschaftlichen Anwesens.

Eine Erweiterung der Landwirtschaft ist durch die bestehende südöstlich angrenzende Wohnbebauung hinsichtlich Immission bereits eingeschränkt. Die Milchviehhaltung des Betriebes wurde bereits eingestellt, Getreidebau wird noch betrieben. Eine Erweiterung des Betriebes ist nach Rücksprache mit dem Eigentümer nicht vorgesehen.

2.5. Entwässerung

Die Abwässer des überplanten Gebietes werden im Trennsystem eingeleitet. Für die einzelnen Wohgebäude wird die Entwässerung in den Kanal in der Ortsverbindungsstraße nach Sorg zusammengeführt und damit in den vorhandenen gemeindlichen Schmutzwassersammelkanal eingeleitet, welcher an die Abwasserbehandlungsanlage des Zweckverbandes Rotmaintal angeschlossen sind.

Versickerung des Regenwassers auf den Privatgrundstücken flächenhaft oder über Sickerrohre, -schächte oder Rigolen. Sammlung der Überläufe im Zuge der Kanalisationsarbeiten und Einleitung in den auf den Grundstück befindlichen Köhlersgraben, der in seinem weiteren Verlauf bereits als gemeindlicher Vorfluter genutzt wird.

2.6. Denkmalschutz

Der Art. 8 Abs. 1-2 DSchG ist zur Meldepflicht und zur Verfahrensweise bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern zu beachten.

2.7. Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Am Bienenhof“ befindet sich in Privatbesitz von Herrn Otmar Krutil.

3. Bebauung

Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet Gebäude für Wohnbaunutzung und deren Nebengebäude zulässig. Für die geplante Bebauung wird die Bauweise mit den Hausform Einzelhaus festgesetzt, dies entspricht dem dörflichen Bebauungscharakter. Die neuen Eigentümer sollen ihre Gebäude in einer fränkisch angepassten Bauweise errichten. Bauwerber mit ökologisch orientierten Zielen werden bevorzugt.

Das Baugebiet wird als Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO eingestuft.

Die Gebäude sind als erdgeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschoß auszuführen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt.

Die EG-Fertigfußbodenhöhe jedes Gebäudeteils darf im Mittel nicht mehr als 30 cm über der bestehenden Geländeoberfläche liegen.

4. Räumliche Abgrenzung

Die künftige Baugebietserweiterung erstreckt sich auf das Flurstück 1294 der Gemarkung Altenplos.