

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEMA-Village“ und der

Flächennutzungsplanänderung vom 10.05.2016 (mit letztem Änderungsvermerk vom 06.10.2016)

1. Ausgangssituation

Hinsichtlich der Nachfrage nach Bauland für die in Unterkonnersreuth bereits ansässige Versicherungsmaklerfirma VEMA hat diese die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEMA-Village“ befindet sich im Ortsteil Unterkonnersreuth an der Ortsverbindungsstraße nach Cottenbach. Die geplante Erweiterung schließt am südöstlichen Ende des bestehenden Dorfgebietes Unterkonnersreuth an. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 331/0. Die vorgesehene Fläche von 4667 m² ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

2.2 Erschließung

Das bestehende Baugebiet erstreckt sich südöstlich des alten Ortskerns von Unterkonnersreuth, die nun geplante Erweiterung grenzt in östlicher Richtung an die Ortsverbindungsstraße Unterkonnersreuth-Cottenbach. Die Erschließung ist über diese Straße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über diese Straße durch die Ortschaft in westlicher Richtung an die Verbindungsstraße Bayreuth-Kulmbach B85 und damit an die Autobahn A70 gegeben. Ortsauswärts in östlicher Richtung erfolgt die Anbindung durch Gemeindestraße über Cottenbach nach Bayreuth.

2.3. Bestand innerhalb des Plangebietes

Die nördliche Grenze bildet die Ortsrandbebauung von Unterkonnersreuth mit einer Mischbebauung aus Wohn- und Nebengebäude, die westliche Grenze besteht aus der Ortsverbindungsstraße nach Cottenbach an der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Grundstück mit landwirtschaftlicher Nutzung und Gebäuden unterschiedlichster Bauart, Volumen, Dachausbildung und Nutzung.

An den übrigen Grenzen des Vorhabengebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Grundstück selbst ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

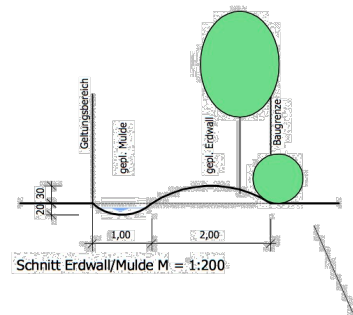
Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes von Nordosten nach Südwesten um ca. 1,50 m ab.

2.4. Entwässerung

Die Abwässer des überplanten Gebietes werden im Trennsystem eingeleitet. Der Anschluß erfolgt an den Schmutzwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Rotmaintal.

Das Niederschlagswasser wird über den Oberflächenwasserkanal des Wasserverbandes Unterkonnersreuth abgeleitet und gelangt über den Vorflutgraben in den Roten Main. Die Maßnahme ist für das Einzugsgebiet bei den Antragsunterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung vom 11.07.2016 aufgenommen. Eine separate wasserrechtliche Genehmigung für das Vorhaben ist nicht erforderlich. Der Anschluss des Niederschlagswassers ist gesondert abzustimmen.

Zum Schutz vor Oberflächenwasser erfolgt die Anordnung einer Mulde mit Wall entlang des nordöstlichen Geltungsbereiches (Skizze). Damit kann das Hangwasser in südöstliche Richtung mit Geländegefälle zum vorhandenen Straßengraben abgeleitet werden. Mit dem bereits angeschlossenen Graben wird das Oberflächenwasser (analog Bestand) über die vorhandene Kanalisation zum Main abgeleitet werden.



2.5. Denkmalschutz

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

2.6. Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEMA-Village“ befindet sich in Privatbesitz.

3. Bebauung

Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet Gebäude für Büronutzung zulässig. Für die geplante Bebauung wird die Bauweise mit den Hausformen Einzelhaus und Hausgruppe festgesetzt. Dies entspricht dem dörflichen Bebauungscharakter, welcher aus immer wieder erweiterten Gebäuden unterschiedlichster Bauart besteht. Daher wird für die zu planenden Gebäude die Festlegung unterschiedlich großer Baukörper getroffen um Uniformität in den Baumassen auszuschließen, jedoch müssen einheitliche Gestaltungsgrundsätze im Bebauungsgebiet erkennbar sein.

Um die Erfüllung der Anforderungen zu ermöglichen wird das Baugebiet als Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO eingestuft, wobei die Zulässigkeit auf eine Nutzung nach §6 Abs.2, Nr.2 für die Bebauung mit Geschäfts- und Bürogebäuden eingeschränkt ist.

Die Gebäude sind ein- oder zweigeschossig 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. Die überplante Fläche wird in zwei Bereich mit unterschiedlichen Nutzungsschablonen unterteilt. Der straßenseitige Teil erhält zweigeschoßigen Gebäude, welche mit geneigtem Dach ausgeführt werden. Die rückwärtige Fläche wird mit einem erdgeschossigem Verbindungsbau in Flachdachbauweise ausgeführt. Für die Anordnung von Parkflächen muss für die Grundflächenzahl die Obergrenze des im Mischgebiet zulässigen Wertes gewählt werden. Pro 40 m² Nutzfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen. Der Stauraum vor Garagen ist mit einer Tiefe von 5,00 m festgesetzt.

4. Räumliche Abgrenzung

Die künftige Baugebietserweiterung erstreckt sich ausschließlich auf einen Teilbereich von Fl. Nr. 331/0, der Gemarkung Cottenbach.

5. Textliche Festsetzungen zur Bebauung

- Fassadengestaltung: Für Putzfassaden auf Massivbauten werden helle Oberflächen mit unauffälliger Putzstruktur festgesetzt, für Plattenverkleidungen auf Stützenkonstruktionen Bekleidungen mit Holz, Holzfaser- oder Zementfaserplatten in gedeckten Farben, kein Schwarz.

- Als Stoffe für Bedachungen werden festgesetzt: Ziegel oder Betondachsteine in den Farben Naturrot bis Braunrot und Grau bis Schwarz; Metalldacheindeckungen beschichtet in matten, dezenten Farbtönen, Flachdachausbildungen mit Entwässerungsbahnen und UV-Schutzschichten, hier auch Kies oder Dachbegrünung.
- Einfriedungen sind nicht zulässig

6. Grünordnung und Freiflächen

6.1.Ökologische Aufwertung durch

- Anlage von Gehölzstrukturen (Wildgehölze)
- Anlage einer Streuobstwiese mit Obsthochstämmen
- Anlage von Lesesteinhaufen
- Magerwiesen - Ansaat mit autochthonem Saatgut, Schnittzeitpunkt ab 2018 nach dem 15.6. einschließlich Abfuhr des Mähgutes
- Allgemeinen Düngeverzicht

6.2.Textliche Festsetzungen

- Je 250 m² nicht befestigter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (keine Zierformen!) mit 16 – 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Nadel- und immergrüne Gehölze sind nicht erlaubt.
- Entlang der GV-Straße ist auf privater Grünfläche eine Allee aus großkronigen Laubbäumen (z.B. Winter-Linde) anzupflanzen.
- Ebenerdige offene Stellplätze im gesamten Plangebiet sind mit Bäumen und Sträuchern (s.Pflanzenliste) zu begrünen. Je sechs angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- Die Eingrünung hat bis ein Jahr nach Bezugsfertigkeit (Nutzung) zu erfolgen.
- Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Boden zwischenzubegrünen (z.B. Senf, Ölrettich, Persischer Klee, Alexandriner Klee, Lupine).
- Oberflächenentwässerung
- Abfließendes Niederschlagswasser von Dach- und wenig befahrbaren Verkehrsflächen sind über geeignete Maßnahmen (offenes Grabensystem mit Sickermulden) auf dem Grundstück zurückzuhalten (Dezentrale Versickerung).

6.3. Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen:

Es ist eine standortgerechte Vegetation entsprechend folgender Liste anzusiedeln.

<u>Sträucher (Wildgehölze) zur Eingrünung:</u>		<u>Laubbäume:</u>	
Mindestgröße: 2 x v., 60/100 cm		Mindestgröße: St.U.16– 18, Hochstamm (H)	
Cornus mas	Kornelkirsche	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel	Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Hasel	Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Tilia cordata	Winter-Linde
Ligustrum vulgare	Liguster	Malus, Prunus, Pyrus i.S.	Obstbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wild-Kirsche		
Rosa spec.	Wild- und Strauchrosen		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Syringa vulgare	Flieder		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		
Prunus spinosa	Schlehe		

7. Zusammenfassung

- a) Durch die Aufteilung auf mehrere Baukörper wird der kleinteiligen Bebauung ausreichend Rechnung getragen.
- b) Die kleinteilige Bauweise des "VEMA-Village" passt sich dabei der Umgebungsbebauung und dem dörflichen Charakter an.
- c) Die bisher vorhandene "absolute Baugrenze" stammt aus dem Jahre 2003. In den letzten 13 Jahren haben sich sowohl Dorfstruktur als auch Landschaftsbild entscheidend verändert. Unterkonnorsreuth hat sich von einem rein landwirtschaftlich geprägten Dorf in einen Ort zum Arbeiten und Wohnen entwickelt und bietet schon jetzt mehreren Dutzend Arbeitnehmern einen Arbeitsplatz im Dienstleistungsgewerbe.
- d) Die überplanten Flächen dienen derzeit vollständig der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.
- e) Eine vorrangige Prüfung der Verfügbarkeit von Flächen im Innenbereich verlief ergebnislos.
- f) Die ausgewiesenen Flächen dienen ausschließlich zur Eigenbedarfsnutzung der ortsansässigen Firma VEMA

Die Abwägung zwischen einem Festhalten an der Planung von 2003 und der Änderung von 2016 fällt auf Grund der unter a) - f) dargestellten Gründe eindeutig zu Gunsten der neuen Planung aus: Der Erhaltung eines harmonischen Landschafts- und Ortsbildes wird auch mit der Planung 2016 Rechnung getragen. Der emotionellen Bindung an den Wortort bzgl. Erholungseignung und Lebensqualität widerspricht die neue Bauleitplanung auf Grund der Ausgestaltung nicht. Sie trägt vielmehr den neuen tatsächlichen Lebensverhältnissen vor Ort Rechnung.

