

# Gemeinde Heinersreuth

## Landkreis Bayreuth



# Begründung

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.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heinersreuth wird im Parallelverfahren geändert.

### **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.

### **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. 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.

#### 5. Inhalt des Bebauungsplans:

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Baugebiet „Breiter Acker“ wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Flächenbilanz:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet WA  | 11.010 m <sup>2</sup> |
| Mischgebiet MI   | 2.640 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtbaufläche  | 13.650 m <sup>2</sup> |
| <i>(davon überbaubare Grundstücksfläche 6.620 m<sup>2</sup>)</i> |                       |
| Straßenverkehrsfläche  | 2.400 m <sup>2</sup>  |
| Gehwege/Multifunktionalfläche                                    | 700 m <sup>2</sup>    |
| Regenwasserrückhaltung/Ausgleich                                 | 950 m <sup>2</sup>    |
| Summe  | 17.700 m <sup>2</sup> |

### Bauliches Konzept:

Laut dem zu Grunde gelegtem Parzellierungsvorschlag werden im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes insgesamt 13 Parzellen mit Grundstückgrößen zwischen 575 m<sup>2</sup> und 1.240 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Mischgebietsfläche besitzt eine Größe von 2.640 m<sup>2</sup>. Diese kann bei Bedarf auch weiter parzelliert werden.

### Art und Maß der baulichen Nutzung:

|                         |   |            |  |
|-------------------------|---|------------|--|
| WA:                     | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (BauNVO) |            |  |
| Zahl der Vollgeschosse: | Z   | = max. 2   | SD: II=E+1 (KN = 0,75)<br>WD: II=E+1 (kein KN) |
| 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 18-30°. 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.

|                         |                                |            |   |
|-------------------------|--------------------------------|------------|---|
| MI:                     | Mischgebiet gemäß § 6 (BauNVO) |            |   |
| Zahl der Vollgeschosse: | Z                              | = max. 2   | SD: II=E+D<br>WD: II=E+1 (kein KN)<br>PD: II=E+1<br>max. H = 7,50 m |
| Grundflächenzahl:       | GRZ                            | = max. 0,3 |   |
| Geschossflächenzahl:    | GFZ                            | = max. 0,6 |   |

### Dachform und Dachneigung:

Die Dachneigung wird für Satteldächer (II=E+D) auf 38- 48° festgesetzt. Zulässig sind außerdem Walm- und Pultdächer (II=E+1). Die Dachneigungen dafür betragen 18-30°. Die maximale Höhe ist auf 7,50 m begrenzt. Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, schwarz, anthrazit und grau zulässig. Beim Satteldach ist ein Kniestock von max. 0,75 m (gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette) zulässig. Bei der Bauweise mit Walm- oder Pultdach ist kein Kniestock erlaubt.

### Gestalterische Festlegungen:

Einzäunung sind entlang der Verkehrsflächen mit max. 1,0 m Höhe zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind diese bis max. 1,2 m zulässig. Wände, Gabionen oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen sind nicht zulässig.

### Verkehrskonzeption:

Zur Erschließung des Baugebietes „Breiter Acker“ wird die bestehende Erschließungsstraße (Fahrbahn und Gehweg) mit Anbindung an die B 85 verlängert. Die daran neu anzubauende Erschließungsstraße wird als Ringstraße ausgebildet. Die Anbindung erfolgt im Bereich der bestehenden Zufahrt mit 5,50 m Breite. Die Fahrflächen sind so bemessen, dass ein Begegnungsverkehr (3-achsiges Müllfahrzeug) möglich ist. Die Fahrbahnbreite innerhalb der Baugebietsflächen beträgt 4,50 m. Daran wird ein höhengleicher (Homburger Kante) Gehweg als Multifunktionsfläche (Gehweg- und Ausweichfläche) mit 2,50 m Breite angeordnet. Eine direkte fußläufige Verbindung zum Ortskern kann über die vorhandenen Gehwege erfolgen. Die Rad- und Fußwegverbindung erfolgt, wie am Anfang beschrieben, 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: (soweit möglich sind autochthone Sorten zu verwenden)

#### Laubbäume (Hausbaum uns.):

Mindestgröße: Hochstamm (H)

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Acer platanoides:         | Spitz-Ahorn  |
| Acer campestre            | Feld-Ahorn   |
| Corylus colurna           | Baumhasel    |
| Sorbus aria               | Mehlbeere    |
| Tilia cordata             | Winter-Linde |
| Malus, Prunus, Pyrus i.S. | Obstbaum     |
| Juglans regia             | Walnuss      |

#### Sträucher zur Eingrünung WA/MI:

Mindestgröße: 2 x v.,60/100 cm

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Amelanchier canadensis  | Felsenbirne            |
| Cornus mas              | Kornelkirsche          |
| Cornus sanguinea        | Hartriegel             |
| Corylus avellana        | Hasel                  |
| Crataegus monogyna      | Weißdorn               |
| Deutzia                 | Deutzie                |
| Euonymus europaeus      | Pfaffenhütchen         |
| Kerria japonica         | Ranunkelstrauch        |
| Ligustrum vulgare       | Liguster               |
| Lonicera xylosteum      | Heckenkirsche          |
| Philadelphus coronarius | Pfeifenstrauch         |
| Prunus avium            | Wild-Kirsche           |
| Ribes alpinum           | Alpenjohannisbeere     |
| Rosa spec.              | Wild- und Strauchrosen |
| Salix i.S.              | versch. Weiden         |
| Sambucus nigra          | Schwarzer Holunder     |
| Syringa vulgare         | Flieder                |
| Viburnum lantana        | Wolliger Schneeball    |
| Weigelia                | Weigelia               |

## **7. Maßnahmen zur Lärmbeschränkung:**

Die geplante Erschließung liegt randlich der Bundesstraße B 85 und der vorhandenen Sonderbauflächen (Fliesen- und Möbelhandel, Tankstelle). Zur Überprüfung des Einflusses des vorhandenen Verkehrs- und Gewerbelärmes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro IBAS in Bayreuth durchgeführt. Dabei wurden die vorliegenden aktuellen Verkehrszahlen der Straßenbauverwaltung und die maximal möglichen Gewerbeimmissionen zu Grunde gelegt. Die vorhandenen topographischen Gegebenheiten wurden über ein digitales Geländemodell auf der Basis der amtlichen Vermessungsdaten berücksichtigt. In Abstimmung mit dem Landratsamt Bayreuth wurden auch die angrenzenden Flächen (Flur-Nr. 357/2, 360) mit in die Berechnung aufgenommen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung des Büro IBAS - Ingenieurgesellschaft mbH vom 17.04.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Beurteilungspegeln für die vorgesehenen Wohn- und Mischgebietsflächen sowie tags und nachts als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Resultierend daraus sind weder aktive noch passive Lärmschutzmaßnahmen 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 Kanäle gesammelt und in einem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt zum Vorfluter (Roter Main), über die Hangwasserableitung der Gemeinde mit Rohrleitungen DN 700 und DN 800 bis zur Querung der B 85 und des Radweges (ehem. Bahnlinie) als offener und naturnah gestaltete Gräben geleitet. Der Rückhalteraum soll als ein ebenfalls naturnah gestalteter Rückhalteteich (offenes Erdbecken) mit Flachwasserzonen und Gehölzmantel als Feuchtbiotop entstehen.

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 in nördliche Richtung geführt und schließt, direkt an den vorhandenen Mischwasserkanal 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 150 von der Stadt Bayreuth kommend) gesichert. Im Bereich der geplanten Erschließung werden jeweils Hydranten angeordnet.

Denkmalschutz:

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Maßnahme nicht tangiert.

### **9. Landschafts- und Naturschutz:**

Für das Planungsgebiet ist auf der Grundlage der festgesetzten Flächenutzung der Eingriff zu bilanzieren. Der Nachweis des beteiligten Landschaftsplaners W. Sack liegt im Anhang bei.

Das Vorkommen von geschützten und bedrohten Arten auf der Fläche ist nicht bekannt. Es sind keine natürlichen- oder kulturhistorischen Bodenformen vorhanden. Es sind keine naturnahen oder seltenen Böden vorhanden. Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nur auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Für das Landschaftsbild werden nur geringe Beeinträchtigungen erwartet. Auf Grund der oben ermittelten Verhältnisse wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 für die Ausgleichsflächenberechnung angesetzt.

Das Planungsgebiet umfasst mit den notwendigen Verkehrsflächen eine Fläche von 17.200 m<sup>2</sup>. Mit dem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,3 (ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfläche von 5.200 m<sup>2</sup>).

Ergebnis:

Nach dem Entwurf der "Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" werden 0,52 ha (= 5.200 m<sup>2</sup>) an Ausgleichsflächen benötigt.

Auf dem Baugrundstück ist keine geeignete Ausgleichsfläche in dieser Größenordnung vorhanden. In ca. 1 km Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich eine geeignete Ausgleichsfläche (Flurstück 240 und 240/2 der Gemarkung Heinersreuth). Als Ausgleichsmaßnahme wird eine ökologische Aufwertung der vorhandenen Flächen vorgesehen.

Ausgleichsfläche für Baugebiet „Breiter Acker“, Heinersreuth

Flurnummern 240 und 240/2

Extensivierung der Intensivwiese durch Düngeverzicht! Festlegung des Schnittzeitpunktes: In den ersten Jahren ohne Festlegung, in den Folgejahren ab 2018 - in Absprache mit UNB - ab 15.06. (mit Option 01.07.) mit Folgemahden zur Abmagerung bis zum Herbst.

Das Mähgut ist abzuräumen, damit die Grasnarbe nicht verfilzt und sich eine artenreiche Feuchtwiese entwickeln kann. Das Mähgut kann zu Futterzwecken verwendet werden. Die Flurstücksgrenzen sind mit starken Kopfweiden zu markieren.

#### Umsetzung der Maßnahmen:

Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsfläche sind innerhalb eines Jahres ab dem Baubeginn auf der Eingriffsfläche, umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt in Absprache und Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde (Tel.: 0921/ 728 426 – LRA Bayreuth).

Die Ausgleichsfläche wird, sofern sie nicht von der Gemeinde Heinersreuth erworben wird, durch Eintragung einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde sowie zusätzlich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Bayreuth, dinglich gesichert. Ein Nachweis über die rechtliche Sicherung (z.B. Notarurkunde) ist dem Landratsamt vorzulegen. Die Ausgleichsfläche ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans dem Bayer. Landesamt für Umweltschutz zu melden.

Die geplanten Ausgleichsflächen umfassen insgesamt 5.870 m<sup>2</sup>.

Aufgestellt: 22.03.2017

