

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1/12

"Meyernreuth"

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Für das im wirksamen Flächennutzungsplan seit Mai 2009 dargestellte Bauerwartungsland im Ortsteil Meyernreuth liegen nunmehr die ersten Bauanfragen bzw. -anträge vor. Bislang gab es weder einen qualifizierten noch einen einfachen Bebauungsplan für Meyernreuth. Die Zulässigkeit der Vorhaben im Siedlungskern wurde bisher nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Vorhaben im Norden, im Süden und im Westen des Siedlungsgebietes lagen im nicht beplanten Außenbereich; deshalb war hier bisher § 35 BauGB anzuwenden.

In Anbetracht der vorliegenden Bauabsichten ist zur einheitlichen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in Meyernreuth die Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

1.2 Verfahrenshinweise

Der vom Stadtplanungsamt erstellte Vorentwurf vom 30.01.2012 wurde dem Bauausschuss am 14.02.2012 und dem Stadtrat am 29.02.2012 vorgestellt. Dem Entwurf wurde mit großer Mehrheit zugestimmt und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/12 „Meyernreuth“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 19.03. bis zum 16.04.2012 durchgeführt (Plandatum 30.01.2012; Amtsblatt Nr. 4 vom 16.03.2012).

Im Bauausschuss am 17.07.2012 wurde die Behandlung der eingegangenen Äußerungen und die dadurch notwendige geringfügige Änderung des Planentwurfes (Plandatum 05.07.2012) begutachtet. Dabei wurde noch eine zusätzliche Änderung im Norden des Geltungsbereiches angeregt (Wegfall der Stichstraße, Wohnhäuser nur entlang der vorhandenen Straße) und deshalb auf die Behandlung im Stadtrat am 18.07.2012 verzichtet.

Nachdem der Plan-Entwurf entsprechend den Wünschen im Bauausschuss geändert wurde (Änderungsdatum 01.08.2012), wurde im Ferienausschuss am 15.08.2012 die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt Nr. 12 am 31.08.2012. Die öffentliche Auslegung findet vom 10.09. bis einschl. 10.10.2012 statt.

1.3 Plangebiet und Geltungsbereich

Der Ortsteil Meyernreuth liegt im Südosten des Bayreuther Stadtgebietes. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Markt) beträgt rund 3,5 km. Im Westen verläuft in ca. 400 bis 450 m Entfernung die Bundesautobahn 9 und im Süden mit ca. 300 m Abstand die Bundesstraße 22 („Meyernreuther Spange“).

Der höchste Punkt liegt mit 410 m ü. NN. inmitten des bestehenden Siedlungsgebietes (Grundstück Fl.Nr. 329, Gemarkung Oberkonnersreuth). Von dort ist ein moderates Gefälle in alle Richtungen zu verzeichnen. Im Norden beträgt die Geländehöhe an der Grenze des Geltungsbereiches 400 m ü. NN., im Osten 397 m ü. NN., im Süden 403 m ü. NN. und im Westen 404 m ü. NN.

Die bestehende Bebauungsstruktur ist dörflich geprägt. Neben kleinteiliger Wohnbebauung mit ein bis zwei Geschossen + Dach befinden sich insbesondere im östlichen Bereich große landwirtschaftliche Gebäude.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 6,65 ha und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern der Gemarkung Oberkonnersreuth (TF = Teilfläche):

32 TF, 32/3, 316 TF, 316/2, 316/8, 316/9, 318, 318/1, 319, 319/1, 321, 322 TF, 324 TF, 325, 326, 326/1, 327, 329, 329/1, 329/2, 330, 331, 334 TF, 353 TF, 353/1, 336 TF, 365 TF.

2. Planvorgaben

2.1 Bestand im Geltungsbereich

In Meyernreuth gibt es derzeit 2 Vollerwerbslandwirte (wovon einer auch eine Biogasanlage betreibt) und einige Wohngebäude mit unterschiedlichen Bauformen.

2.2 Vorhandene Bauleitplanung und Gutachten

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan von 2009 ist für den Ortsteil Meyernreuth eine Siedlungsarrondierung im Norden, Süden und Westen des bestehenden Dorfgebietes dargestellt. Naturräumlich ist das Siedlungsgebiet vollständig vom Landschaftsschutzgebiet „Oberes Rotmaintal“ umgeben.

Das Umweltamt hat im November 2011 für die geplanten Neubauten im Westen von Meyernreuth und im Juni 2012 für den südlichen Bereich eine überschlägige Verkehrslärberechnung bezogen auf die Bundesautobahn A 9, die B 2 sowie die B 85 durchgeführt. Die ermittelten verkehrsbedingten Beurteilungspegel von ca. 57 bis 58 dB(A) am Tage liegen innerhalb des Orientierungswerts von 60 dB(A) gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die Pegel in der Nacht wurden mit 50 bis 52 dB(A) ermittelt, womit der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) knapp überschritten wird. Das Umweltamt beurteilt die geringfügige Überschreitung als vertretbar, zumal bei der Berechnung der Beurteilungspegel von den ungünstigsten Bedingungen ausgegangen wurde.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung auf den geschaffenen Baufeldern wird den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entsprechend als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt. Hierbei sollen sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen unzulässig sein, da solche Nutzungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten lassen. Die vorhandene Erschließung ist aber nur beschränkt leistungsfähig. Vergnügungsstätten werden gem. Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Bayreuth auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im größten Teil des Dorfgebietes (MD 1) orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an der Bauweise der bereits bestehenden Wohngebäude. Zulässig sind hier

- ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss (I + D) mit Satteldach und Dachneigung von 42° +/- 5° sowie Kniestock bis 60 cm bzw.
- zwei Vollgeschosse (II) mit Satteldach und Dachneigung von 20° ohne Kniestock vor.

Im westlichen Bereich der Siedlung entlang der Straße Meyernreuth (MD 2) können (zusätzlich zu den beiden genannten Bauformen) auch zweigeschossige Flachdächer (FD) errichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird der in der Stadtverwaltung registrierten Nachfrage nach dieser Bauweise Rechnung getragen. Der westliche Bereich bildet darüber hinaus den Rand des Dorfgebietes zum unnatürlich überformten Bereich der Autobahn und ist nicht dem dörflichen Kern im engeren Sinne zuzuzählen.

Im nördlichen Bereich der Siedlung (MD 3) können aufgrund der vorhandenen Topographie nur Gebäude mit I + D + teilausgebautem U mit Satteldach von 42° +/- 5° und Kniestock bis 60 cm errichtet werden.

Um den dörflichen Charakter Meyernreuths mit seiner lockeren Bebauung zu wahren, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser bei offener Bauweise.

Mit der Planung werden Baurechte für insgesamt 19 neue Wohngebäude geschaffen, wovon vier Häuser bereits nach § 34 BauGB genehmigungsfähig waren. Die entsprechenden Baufelder werden auf den Grundstücken durch Baugrenzen definiert.

3.3 Sonstiges

Sowohl die äußere als auch die innere Erschließung ist über die bestehende Straße „Meyernreuth“ gewährleistet.

Der Textteil des Bebauungsplanes beinhaltet einen Hinweis auf die vorhandenen Vollerwerbslandwirte (teilweise mit Biogasanlage) und die damit verbundenen Störungen (Lärm, Staub, Gerüche), die zu dulden sind.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Durch den Bebauungsplan werden in Meyernreuth bisher im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegende Flächen als Bauland festgesetzt. Es handelt sich um Grundstücke im Norden, Westen und Süden der vorhandenen Erschließungsstraße „Meyernreuth“. Das Maß der baulichen Nutzung wurde bereits im Abschnitt 3.2 beschrieben.

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist:

= sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Der Umweltbericht (Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) entspricht auch den Anforderungen des UVPG.

4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen mit den geplanten Maßnahmen (s. Tabelle im Anhang)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Darstellung der einzelnen Schutzgüter, deren Wechselwirkungen und die geplanten Maßnahmen erfolgt in tabellarischer Form (s. Tabelle im Anhang).

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet gibt es 2 Landwirte (tlw. mit Biogasanlage) und verschiedene Wohngebäude. Aus den dort bereits ansässigen Familien bestehen verschiedene Bauwünsche von Nachkommen, die in einem kleinen Rahmen erfüllt werden sollen. Auch Externe möchten sich gerne dort ansiedeln, die jedoch die dort auftretenden landwirtschaftlichen Emissionen zu dulden haben.

4.4 Ausgleich

Die geplante Bebauung stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (heute: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit) bildet die Bewertungsgrundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Baufeld	Eingriffsfläche in m ²	Ausgleichsbedarf in m ²
Norden	(E 2) 3.614,0	(A 2) 1.445,6
Süd-Ost	(E 3) 2.165,0	(A 3) 866,0
Süd-West	(E 4) 936,0	(A 4) 374,4
Westen	(E 1) 6.619,0	(A 1) 2.647,6

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 13.334 m², wobei es sich um Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild handelt. Die geplante Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,35 ist ein Eingriff mit mittlerem Ver-

siegelungs- und Nutzungsgrad. Aus der geringen Bedeutung der Eingriffsfläche und der mittleren Eingriffsschwere ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,4 und ein Ausgleichsbedarf von 5.333,6 m². Die Flächen zum Ausgleich können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans jeweils am Rande der entstehenden Baufelder im Norden, im Süden und im Westen und damit in unmittelbarer Nähe zum Eingriff nachgewiesen werden. Die Ausgleichsflächen decken dort nicht nur den naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf, die Begrünung des Dorfrandes trägt auch zur Siedlungsarrondierung bei.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die bereits vorhandene Straße „Meyernreuth“ (in die zum Teil neue Kanaltrassen verlegt werden müssen) gibt es keine relevanten Planungsalternativen. Ansonsten müssten neue Erschließungsstraßen errichtet werden.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung in Meyernreuth werden zusätzliche Baumöglichkeiten für Nachkommen der dort ansässigen Familien, aber auch für Neubürger geschaffen.

Die Umweltauswirkungen der künftigen zusätzlichen Wohnnutzung wurden im Hinblick auf die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luftverhältnisse, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung) sowie Kultur- und Sachgüter als gering eingestuft.

Die Umweltauswirkungen der künftigen zusätzlichen Wohnnutzung wurden im Hinblick auf die Veränderung des Landschaftsbildes und die künftige Lärmbelastung als mittel eingestuft.

Als Eingrünung des künftigen Siedlungsrandes im Norden, Osten und Westen des Dorfes Meyernreuth sind Ausgleichsflächen als Streuobstwiese (eine Mahd der Freiflächen pro Jahr) oder als Baumhecke mit extensiv bewirtschafteten Heckensaum anzulegen.

5. Zusammenstellung der Flächen

Flächenart	ca. Größe in ha
Dorfgebiet	5,073
Öffentliche Grünflächen	0,063
Private Grünflächen	1,064
davon ökol. Ausgleichsflächen	0,533
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,448
Gesamtfläche	6,648

Stadtplanungsamt: