

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG** gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

### **zum Bebauungsplan Nr. 1/12** **"Meyernreuth"**

#### **1. Planinhalt**

Dieser Bebauungsplan wurde in Anbetracht vorliegender Bauabsichten zur einheitlichen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Meyernreuth durchgeführt.

Die Art der baulichen Nutzung wurde als MD (Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO) - wie bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt – festgesetzt. Um den dörflichen Charakter mit seiner lockeren Bebauung zu wahren, wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung als GRZ (Grundflächenzahl) = 0,35 und als GFZ (Geschossflächenzahl) = 0,7 festgesetzt.

Im MD gibt es verschiedene Zonen, in denen jeweils unterschiedliche Gebäudeformen zulässig sind. Hierbei können die neuen Gebäude

- im MD 1 (Bereich Mitte und Süd) lt. Schnitt A oder B,
- im MD 2 (Bereich West) lt. Schnitt A, B oder C sowie
- im MD 3 (Bereich Nord) lt. Schnitt B errichtet werden.

Hierbei bedeutet

Schnitt A = 2 Vollgeschosse + SD mit DN max. 20°,

Schnitt B = 1 Vollgeschoss + SD mit DN 42 +/- 5° sowie evtl. ausgebautes UG (talseitig max. 6,50 m Traufhöhe) sowie

Schnitt C = 2 Vollgeschosse + FD.

Sowohl die äußere als auch die innere Erschließung ist über die bestehende Ortsstraße in Meyernreuth gewährleistet.

#### **2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.03. bis einschließlich 16.04.2012 durchgeführt (Amtsblatt Nr. 4. vom 16.03.2012). Die dabei zahlreich eingegangenen Äußerungen führten zu verschiedenen unwesentlichen Planänderungen, z. B. Einzeichnung zusätzlicher Feldzufahrten, Änderung von Zufahrtssituationen und Wegebezeichnungen, Vergrößerung eines Baurechtes im Süden und zusätzliche Kanaltrasse für Regen- und Schmutzwasser im Norden (mit Leitungsrecht).

Die Beratung der Planung im Bauausschuss am 17.07.2012 führte zu einer nochmaligen Planänderung (Wegfall von 4 Baurechten incl. Stichstraße im Norden und dadurch auch Wegfall der zusätzlichen Kanaltrasse mit Leitungsrecht).

Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.09. bis einschließlich 10.10.2012 statt (Amtsblatt Nr. 12 vom 31.08.2012). Dabei gingen keine Stellungnahmen von Behörden und Betroffenen ein, die eine wesentliche Planänderung erforderten. Lediglich eine Schulbushaltestelle wurde noch in den Plan aufgenommen sowie die Festsetzung zu Einfriedungen und zwei Wegebezeichnungen (Privatweg und Anliegerweg) geändert.

Die Behandlung und Abwägung aller Stellungnahmen und Einwände im Einzelnen erfolgte im Stadtrat am 28.11.2012 (Gutachten des Bauausschusses vom 20.11.2012). Der Bebauungsplan Nr. 1/12 „Meyernreuth“ vom 30.01.2012, zuletzt geändert am 05.11.2012 wurde als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 3. Umweltprüfung

Wichtiges umweltrelevantes Ziel entsprechend dem Baugesetzbuch ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth erstellt und entspricht auch den Anforderungen des UVPG.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung vom 13.08.2012):

- a) Schutzgut Boden geringe Erheblichkeit  
Durch die geplante GRZ von 0,35 wird der Grad der Bodenversiegelung klein gehalten.
- b) Schutzgut Wasser geringe Erheblichkeit  
Die Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen verringert dort die Grundwasserneubildung. Durch die Festsetzung einer wasser-durchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen im Planbereich wird dies abgemildert und teilweise kompensiert.
- c) Schutzgut Klima/Luft geringe Erheblichkeit  
Geringfügig erhöhte Luftverschmutzung durch Bautätigkeit und zunehmenden motorisierten Verkehr. Das Dorf Meyernreuth ist bereits durch die BAB 9 und die B 22 vorbelastet, so dass die zusätzliche Belastung durch neue Wohngebäude nicht übermäßig ins Gewicht fällt.
- d) Schutzgut Tiere und Pflanzen geringe Erheblichkeit  
Verringertes Nahrungsangebot für Tiere durch Verkleinerung/Wegfall von landwirtschaftlichen Flächen. Die vorhandenen Biotope und der Baumbestand werden erhalten; jeder Bauherr hat 2 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Als Ausgleichsmaßnahmen wurden am jeweiligen Siedlungsrand wahlweise eine Streuobstwiese bzw. eine Baumhecke festgesetzt. Neu geplante Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen.

- e) Schutzgut Mensch (Erholung)                      geringe Erheblichkeit  
 Durch die Neubauten wird die Ortschaft als Erholungsort durch störende Bautätigkeiten jeweils kurzfristig beeinträchtigt und die vorhandenen Sichtbeziehungen geringfügig verbaut. Der schöne Blick auf die Stadt jedoch ist weiter nördlich des Geltungsbereiches zu erleben und wird nicht durch Neubauten gestört.
- f) Schutzgut Mensch (Lärm)                              mittlere Erheblichkeit  
 Durch die Autobahn BAB A 9 (Entfernung 400 bis 450 m) und die B 22 (Entfernung ca. 300 m) ist eine gewisse Lärmbelastung bereits vorhanden. Aus fachlicher Sicht ist eine geringfügige Überschreitung des Nachtrichtwertes gem. DIN 18005 für die westliche Gebäudereihe noch vertretbar.
- g) Schutzgut Landschaft                                      mittlere Erheblichkeit  
 Meyernreuth hat eine ‚Insellage‘ innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Rotmaintal“. Das Landschaftsbild wird während der Bauphase durch Baufahrzeuge und Erdbewegungen sowie auch durch hinzukommende Neubauten verändert was durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung (Ausgleichsfläche als Streuobstwiese bzw. Baumhecke) kompensiert werden soll.
- h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter                      geringe Erheblichkeit  
 Im Plangebiet sind keine geschützten Baudenkmäler bzw. Ensembles bekannt. Eine Sichtbeziehung zur Eremitage wird nachweislich nicht eingeschränkt.

#### 4. **Planungsalternativen**

Im Flächennutzungsplan von 2009 wurden bereits Erweiterungsmöglichkeiten für das vorhandene Dorf Meyernreuth dargestellt. Nachdem die dreiecksförmig dort existierende Ortsstraße weiterhin als Zufahrtsstraße dienen soll, gab es für die Erschließung keine weitere Alternative. Für die neuen Baukörper werden 3 verschiedene Bauformen zugelassen (je nach Lage im Dorf, s. oben Nr. 1). Die nun mit Planstand vom 30.01.2012, zuletzt geändert am 05.11.2012 vorliegende Planung ist bestmöglich auf die Umweltbelange abgestimmt. Es hat eine gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange stattgefunden.

Stadtplanungsamt: