

Bebauungsplan Kirmsees Lettschlag

für die Fl. Nrn. 566 (Teilfläche) und
566/1 Gemarkung Tressau

Begründung und Umweltbericht



Stand: 05.10.2020

1. Ziele und Zweck der Satzung

Plananlass ist die Ausweisung von Bauflächen in der Ortschaft Kirmsees. Zunächst sollen 3 Parzellen ausgewiesen werden. In einem für die Zukunft angedachten zweiten Bauabschnitt wird eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung vorgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 Baugesetzbuch erfolgen. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Kirmsees liegen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer künftigen Bebauung zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Kirchenpingarten den Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar. Mit dem Bebauungsplan kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf in Kirmsees geschaffen werden.

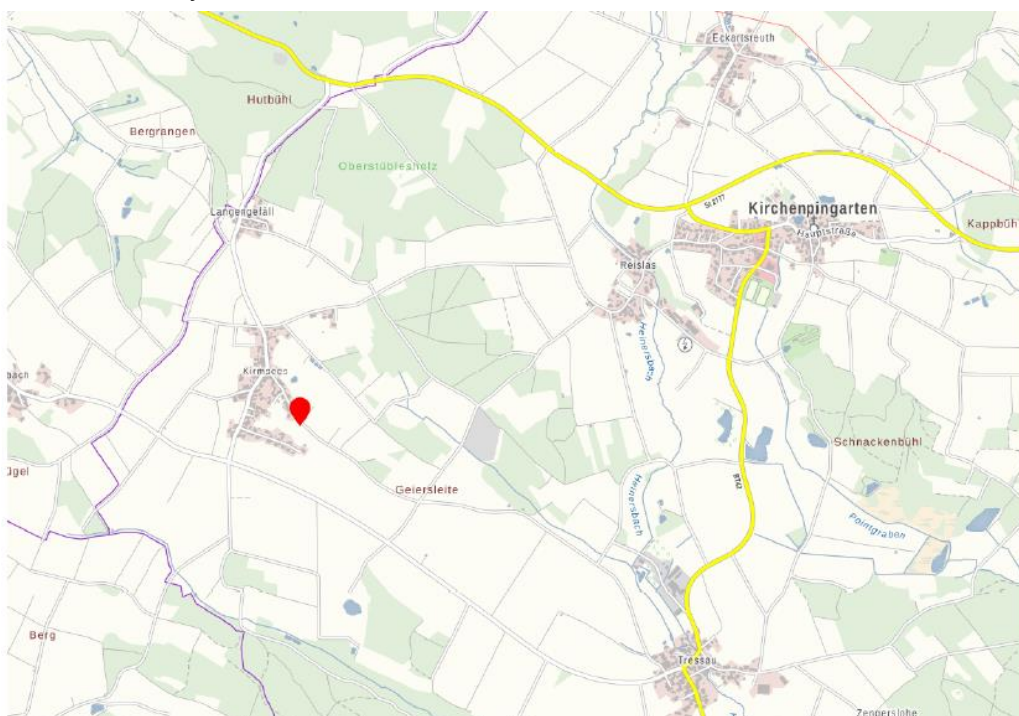
2. Alternativenprüfung

In der Ortschaft Kirmsees sind aktuell keine verfügbaren Bauplätze für Bauwerber vorhanden. Die verbleibenden Flächen, welche bebaut werden könnten, sind in Privatbesitz und stehen aktuell nicht zum Verkauf.

Durch den Bebauungsplan sowie den bereits vorgesehenen zweiten Bauabschnitt wird eine sinnvolle städtebauliche Planung für die Zukunft geschaffen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Die Ortschaft Kirmsees gehört zur Gemeinde Kirchenpingarten und liegt somit im Landkreis Bayreuth.



Das Areal ist aktuell eine Freifläche, welche landwirtschaftlich genutzt wird.

Das Gebiet grenzt an die bestehende Bebauung der Ortschaft Kirmsees an. Die Ortschaft Kirmsees ist sehr ländlich geprägt. Dort sind u. a. landwirtschaftliche Kleinbetriebe sowie ein Autohändler angesiedelt.

Auch wenn in dem Geltungsbereich der Satzung vorrangig die Errichtung von Wohnhäusern geplant ist, erfolgt eine Ausweisung als „Dorfgebiet“, da der Bereich maßgeblich durch das angrenzende Dorfgebiet geprägt wird.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 566(TF) und 566/1 der Gemarkung Tressau. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung definiert.

5. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße gesichert. Grundsätzlich wird eine barrierefreie Erschließung angestrebt.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Entsprechende Leitungen liegen bereits in der Ortsstraße.

Abwasser:

Die Erschließung des Gebietes soll im Trennsystem erfolgen.

Das Oberflächenwasser wird auf dem privaten Grundstück mit Zisternen zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den bestehenden Graben eingeleitet. Der Straßengraben ist über einen Einlauf an den Entlastungskanal des RÜB 03 „Kirmsees“ angeschlossen. Die Ableitung erfolgt also gemeinsam mit dem entlasteten Mischwasser über die Einleitungsstelle MW03 = NWW13 (Flurnummer 407) in den Bernlohbach.

Die Abwasserentsorgung ist zentral über die gemeindliche Kanalisation gesichert. Entsprechende Leitungen liegen bereits in der Ortsstraße.

Die Gemeinde Kirchenpingarten hat bereits vor längerer Zeit ein fachkundiges Büro mit der Neubeantragung des Wasserrechts für die Kläranlage beauftragt.

Die Planungen werden weiterhin vorangetrieben und die Unterlagen nach Fertigstellung entsprechend eingereicht.

Eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Dichtigkeit der Kanalisation kann gewährleistet werden.

6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die einbezogene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und hat aufgrund Ihrer Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bedingt durch die Ausweisung von 3 Bauparzellen als Dorfgebiet ist nicht von einer Beeinträchtigung der bestehenden Siedlung auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Pflanzen und Tiere auf der Fläche bekannt. Gebiete mit naturschutz- oder wasserrechtlichem Schutzstatus sind von der Planung nicht betroffen. Die betroffenen Flächen unterliegen bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Das zu bebauende Gelände enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Kartierte Biotope sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Schutzgut Boden

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Durch die Ausweisung von Baurechten ist von einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens auszugehen. Die Ausführung von privaten befestigten Flächen wird in versickerungsfähiger Ausführung empfohlen. Eine naturnahe Gestaltung der Gärten wird angeregt.

Schutzgut Klima/Luft

Die geplante Bebauung wird an bereits vorhandene Bebauung angegliedert. Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebieten ist nicht auszugehen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die landschaftliche Eigenart des Planungsgebietes ist von geringer Wertigkeit. Ein Erlebniswert der Landschaft ist nicht vorhanden.

Durch den Bebauungsplan – insbesondere dem vorgesehenen zweiten Bauabschnitt – entsteht eine sinnvolle städtebauliche Planung des Ortsbilds.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Ausgleichsfläche:

Die Versiegelung von Fläche und der damit verbundene Eingriff in die Natur werden durch das Pflanzen von 2 heimischen (Obst-)Bäumen pro Grundstück kompensiert. Zudem wird das Anlegen einer mind. 25 m² Blühwiese pro Grundstück angeregt, und Steingärten stark eingeschränkt.

Kirchenpingarten, den _____

Markus Brauner
Erster Bürgermeister
Gemeinde Kirchenpingarten