

Bebauungsplan „Reislas Gemeindeäcker“

Begründung und Umweltbericht



Stand: 30.10.2020

1. Ziele und Zweck der Satzung

Plananlass ist die Ausweisung von Bauflächen in der Ortschaft Reislas

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 Reislas geschaffen werden. Für zwei der drei Parzellen wurden bereits Bauvoranfragen gestellt, sodass ein Bedarf an freien Bauflächen unterstellt werden kann.

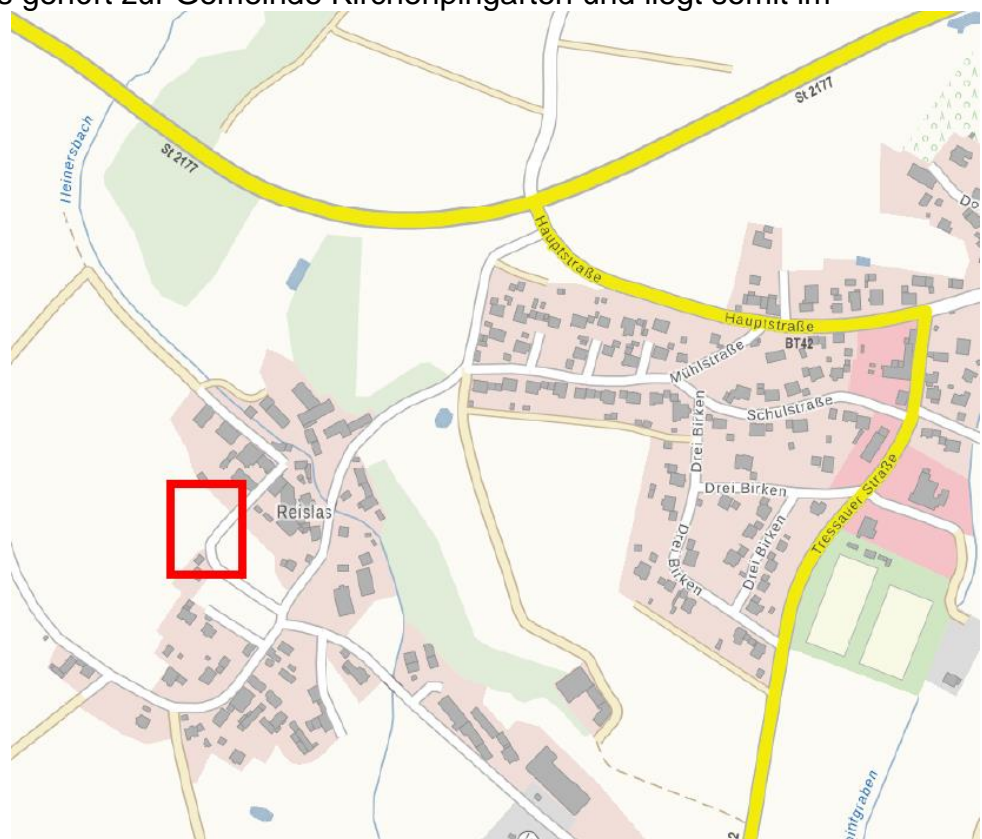
2. Alternativenprüfung

In der Ortschaft Reislas 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 wird eine sinnvolle städtebauliche Planung für die Ortschaft Reislas geschaffen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Die Ortschaft Reislas 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 Reislas an. Die Ortschaft Reislas ist sehr ländlich geprägt. Dort sind u. a. landwirtschaftliche Betriebe sowie eine Kfz-Werkstatt 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 40 (TF) und 41 (TF) der Gemarkung Reislas. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung definiert.

5. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die bestehende Gemeindestraße Fl. Nr. 41 gesichert. Eine Erschließung über das bisherige Maß hinaus durch die Gemeinde Kirchenpingarten wird nicht erfolgen. Der Ausbauzustand der Straße ist zu dulden. Die Gemeindestraße ist geeignet, den durch die drei geplanten Häuser geringen Mehrverkehr aufzunehmen.

Für die Abfallentsorgung wurde ein entsprechender Sammelplatz vorgesehen. In diesem Bereich werden bereits aktuell die Mülltonnen bereitgestellt.

Wasser:

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

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung ist im Mischsystem 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 entsteht eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Ortsbilds. Zur besseren Einfügung in die Landschaft wird das Gebiet eingegrünt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Allgemeines zur Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §1a Abs. 3 BauGB wird bei dem Bebauungsplan angewendet.

Bewertung des Eingriffs

Bei der geplanten Baumaßnahme ist eine Grundflächenzahl von 0,35 vorgesehen, deshalb ist das Areal gemäß Matrix Typ A, hoher Versiegelungsgrad, bzw. Nutzungsgrad, zuzuordnen. Es handelt sich durchwegs um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für die Natur und Landschaft, da die bebaubaren Flächen unmittelbar an der Ortsstraße liegen.

Als Kompensationsfaktor wird der Faktor 0,30 gewählt.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Fläche Neuversiegelung ca. 3.000 m²

Erforderlicher Kompensationsbedarf= 3.000m² * 0,30= ca. 900 m².

- Nach dem Entwurf zur „Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ in der Bauleitplanung müssen ca. 900m² Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden.

Auswahl der Flächen zur Naturschutzfachlichen und sinnvollen Ausgleichsmaßnahme

Das Planungskonzept sieht vor die Ausgleichsflächen auf dem Grundstück Fl. Nr. 40 Gemarkung Reislas, anzuordnen. Dieses Grundstück wurde bisher landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt.

Auf der aktuell intensiv als Acker genutzten Fläche wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen aus heimischen Sträuchern und Hecken um das Baugebiet angelegt. Der geforderte Kompensationsbedarf kann somit mit den oben genannten Ausgleichsflächen aufgebracht werden.

Umsetzung der Maßnahme

Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres ab dem Baubeginn auf der Eingriffsfläche, umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. (Tel.: 0921/728291 – LRA Bayreuth)

Für die Ausgleichsflächen wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern und der Gemeinde Kirchenpingarten bestellt.

Kirchenpingarten, den _____

Markus Brauner
Erster Bürgermeister
Gemeinde Kirchenpingarten