
GEMEINDE MISTELGAU

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

„BRÜCKLEIN V“

IN

95490 MISTELGAU

BEGRÜNDUNG

VOM 29.06.2022



1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1	Anlass und verfolgte Ziele der Planung.....	3
1.2	Gewähltes Verfahren.....	3
1.3	Geltungsbereich.....	4
2	Grundlagen	4
2.1	Vorhandene Bauleitplanung.....	4
2.1.1	Flächennutzungsplan	4
2.1.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
2.2	Bestand	5
2.2.1	Naturräumliche Gegebenheiten.....	5
2.2.2	Baubestand	5
2.2.3	Denkmäler.....	5
2.2.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	5
3	Planinhalt und Abwägung	6
3.1	Erschließung	6
3.1.1	Straßenverkehr	6
3.1.2	Öffentlicher Nahverkehr.....	6
3.1.3	Ver- und Entsorgung	6
3.2	Art der baulichen Nutzung	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.4	Bauweise und Baugrenzen.....	8
3.5	Freiflächengestaltung.....	8
3.5.1	Grünordnung	8
3.5.2	Umwelt und Gesundheit	8
3.6	Flächenbilanz.....	9
4	Kosten	9

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass und verfolgte Ziele der Planung

Der Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung und Schaffung von Wohnraum durch den selbst in Mistelgau ansässigen Vorhabenträger. Durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes kann so zum einen dem Vorhabenträger selbst ermöglicht werden mit seiner Familie weiterhin ortsansässig zu bleiben und darüber hinaus für weitere Personen Wohnraum in Mistelgau geschaffen werden. Das geplante Grundstück grenzt an die bereits komplett bebauten Baugebiete „Äußere Hut“ und „Brücklein IV“ an und soll auch im städtebaulichen Kontext an deren Bebauung angelehnt werden – das soll neben der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich geregelt werden.

Durch die direkte Anbindung an „Brücklein IV“ und die Straße „Äußere Hut“ sind zum einen kurze Erschließungswege und zum anderen eine klare Ausbildung des Ortsrandes gewährleistet. Durch die Ausgestaltung der geplanten Parzellen steht einer etwaigen späteren Erweiterung bzw. eines Anschlusses eines weiteren Baugebietes nichts entgegen.

1.2 Gewähltes Verfahren

Da das Grundstück und der Bauwunsch beim Vorhabenträger liegen, greift die Gemeinde Mistelgau auf das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB zurück. Somit sind in diesem Zug sowohl die Erschließung als auch die planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans klar geregelt. Da die Grundfläche 10.000 m² nicht übersteigt und sich die geplante Wohnnutzung an die bebauten Ortsteile anschließt wird das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gewählt. Die förmliche Einleitung erfolgt fristgerecht.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Brücklein V“ beinhaltet eine Fläche von ca. 2.466 m². Die Abgrenzung ist im Planentwurf dargestellt und umfasst die Flurnummern 1555/3 (Teilfläche) sowie 1558/0 und grenzt an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Äußere Hut“ und „Brücklein IV“ südwestlich an.

2 Grundlagen

2.1 Vorhandene Bauleitplanung

2.1.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist nach vorhandenem Flächennutzungsplan als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO gekennzeichnet. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird veranlasst, da die Fläche nun als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO ausgewiesen wird.

2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung in Form eines rechtskräftigen (qualifizierten) Bebauungsplans liegt aktuell nicht vor, weshalb nun die Bebauung der genannten Flurnummern mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden soll.

2.2 Bestand

2.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet grenzt an die vorhandene ortstypische Wohnbebauung mit ländlichem Charakter an, lediglich ein Gewerbebau nordöstlich des Planungsgebietes weicht von der offenen kleinteiligen Wohnbebauung ab. Die Flächen – sowie weitere angrenzende Flurstücke – werden aktuell landwirtschaftlich genutzt, weisen ein geringes Gefälle auf und lassen so auf keine weiteren vorhandenen Naturgefahren, wie Hochwasser (auch bestätigt durch Sichtung der entsprechenden Karten, Stand 31.05.2022, festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsbiete) u. dergl. schließen. Um Schäden durch Hang – bzw. Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen entgegen zu wirken, wurde eine entsprechende Höhenfestlegung der Baukörper gewählt.

2.2.2 Baubestand

Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich aktuell keinerlei Baubestand.

2.2.3 Denkmäler

Bodendenkmäler unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht und müssen gem. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich den zuständigen unteren Denkmalschutzbehörden bekannt gemacht werden. Sich daraus ergebende Verzögerungen bis zur Freigabe gem. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind nicht auszuschließen und müssen geduldet werden.

2.2.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich derzeit im Besitz von Privatpersonen bzw. im Besitz des Vorhabenträgers.

3 Planinhalt und Abwägung

3.1 Erschließung

3.1.1 Straßenverkehr

Die Erschließung für den Straßenverkehr der Parzellen erfolgt über eine Anbindung an die nördliche vorhandene Straße „Äußere Hut“.

3.1.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Gebiet befindet sich am Ortsrand von Mistelgau und ist an verschiedene Buslinien des „Verkehrsverbund Großraum Nürnberg“ (VGN) angebunden. Die nächste Bushaltestelle (Rathaus) ist fußläufig zu erreichen.

3.1.3 Ver- und Entsorgung

Wasser:

Die Parzellen werden an das Netz der öffentlichen Wasserversorgung über die Straße „Äußere Hut“ angeschlossen.

Abwasser:

Die Entsorgung für Regen- und Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die vorhandenen Kanäle des Mischwassersystems im Baugebiet „Äußere Hut“ sichergestellt.

Strom/Telekommunikationsanlagen:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Bayreuth sichergestellt, ein Anschluss der Parzellen an das Netz hat noch zu erfolgen. Die Telekommunikationsleitungen werden durch Telekom oder Vodafone erstellt.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird von der Abfallwirtschaft des Landkreises Bayreuth übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Da auch die angrenzenden nördlichen Flächen als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind, kann im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die charakteristische Wohnbebauung weitergeführt werden. Die zulässige Art der baulichen Nutzung obliegt hier ebenfalls der Grundlage nach §4 BauNVO, unzulässig sind folgende in Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet wird abweichend zu den im § 17 BauNVO dargestellten Orientierungswerten in WA (allgemeinen Wohngebieten) wie folgt festgesetzt:

GRZ (Grundflächenzahl) 0,3

GFZ (Geschossflächenzahl) 0,6

Dies ist begründet an die Anlehnung an die bereits vorhandene angrenzende Bebauung, die ein ähnliches Maß vorweist.

Ebenso wird eine Fortführung der vorhandenen ortstypischen Bebauung gewährleistet durch folgende Festlegungen

- offene Bauweise
- max. zwei Vollgeschosse (EG+OG+DG)

3.4 Bauweise und Baugrenzen

Auch hier finden Festlegung in Anlehnung an die vorhandene Bebauung Anwendung:

- Dachneigungen von 20° – 50° bei EG+DG und 20°-40° bei EG+OG+DG
- Dachform als Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig
- Kniestock max. 2.00 m bei EG+DG, bei EG+OG+DG kein Kniestock zulässig

Die gewählten und im Planentwurf dargestellten Baugrenzen schränken die Bebauung nicht weiter ein, der städtebauliche Kontext macht es nicht nötig (vorhandene fiktive) Baugrenzen und Baulinien aufzunehmen. Die Abstandsflächenregelung findet nach Art. 6 BayBo Anwendung und regelt somit auch eine grenznahe Bebauung, was auch eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Neu - /Bestandsbauten sicherstellt.

3.5 Freiflächengestaltung

3.5.1 Grünordnung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sollen auch die ökologischen Belange berücksichtigt werden, weshalb in den Festsetzungen darauf hingewiesen wird, dass die Versiegelung der Fläche zu minimieren ist und Park- bzw. Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen sind. Ebenso verpflichten sich die Vorhabenträger bzw. die zukünftigen Erwerber einen heimischen Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

3.5.2 Umwelt und Gesundheit

Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht

nach § 2a BauGB sowie von der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird auf die Nähe zur Staatsstraße 2185 von ca. 100 m hingewiesen; bzgl. den ausgehenden Immissionen können keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden

3.6 Flächenbilanz

Die Fläche des Planungsgebietes umfasst

Öffentliche Verkehrsfläche:	167 m ²
<u>Fläche allgemeines Wohngebiet (WA):</u>	<u>2.299 m²</u>
Gesamtfläche:	2.466 m ²

4 Kosten

Die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Kostentragung ist in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) zwischen Gemeinde Mistelgau und dem Vorhabenträger zu klären.

Verfasser: Wohnhausbau Büttner Massivbaus GmbH, Plech

Bürgermeister Karl Lappe

Architekt Dominik Büttner