

Bauleitplanung Gemeinde Mehlmeisel

Landkreis Bayreuth

**2. Änderung des Flächennutzungsplanes
für das Sondergebiet**

"Tiny House Village"

Entwurf

Begründung zur Änderung

30.01.2020

Bauleitplanung der Gemeinde Mehlmeisel

Landkreis Bayreuth

2. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet

"Tiny House Village"

Gemeinde Mehlmeisel

Vertreten durch

Herrn 1. Bürgermeister Franz Tauber

Rathausplatz 1

95649 Mehlmeisel

Vorhabensträger:

Tiny House Village GbR

Klausenstraße 7

95649 Mehlmeisel

Planung

Architekten Stadtplaner

Peter Kuchenreuther

Dipl. Ing. Univ.

Architekt BDA

Markt 14

95615 Marktredwitz

Grünordnung und Umweltbericht

OPUS

Oberkonnersreuther Straße 6 a

95448 Bayreuth

1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Inhalte und künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes	4
2.1 Lage im Ort	
2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan Bestand	4
2.3 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan	4
2.4 Topographie	6
2.5 Erschließung	6
2.6 Ver- und Entsorgung	6
3. Umweltbericht	7

Anlagen:

Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Fassung vom 07. April 2020 des Büros OPUS, Oberkonnersreuther Straße 6 a, 95448 Bayreuth

1. Anlass und Ziel der Änderung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen. Der Vorhabensträger beabsichtigt die Bereitstellung von Flächen für die Sonderwohnform „Tinyhouse“ als Erstwohnsitz. Hierfür ist die Nachfrage in den letzten Jahren so gestiegen, dass dringender Handlungsbedarf besteht. Zur Sicherung einer verträglichen städtebaulichen Gesamtentwicklung und die Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für eine dauerhafte Wohnnutzung ist nun die Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Daher hat der Gemeinderat der Gemeinde Mehlmeisel in seiner Sitzung am 19.11.2018 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Parallelverfahren die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinsichtlich zur Errichtung einer Tiny House Village – Anlage auf den Flurnummern 145, 146, 164, 165, 794, 795, 670/3 und der Teilfläche aus 670/1 der Gemarkung Mehlmeisel beschlossen.

2.0 Inhalte und künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

2.1 Lage im Ort

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Fichtelgebirge am Fuß des Klausenliftes auf einer Höhe von ca. 645 m ü. NHN. Das Plangebiet wird über die Klausenstraße erschlossen. Im Norden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, getrennt durch vorhandene Randeingrünungen und gliedernde Heckenstrukturen. Nordwestlich davon grenzt z. T. eine hochwertige Grünlandfläche (Fauna-Flora-Habitat Gebiet „Bergwiesen im südlichen Fichtelgebirge“) an.

2.2. Darstellung im Flächennutzungsplan Bestand

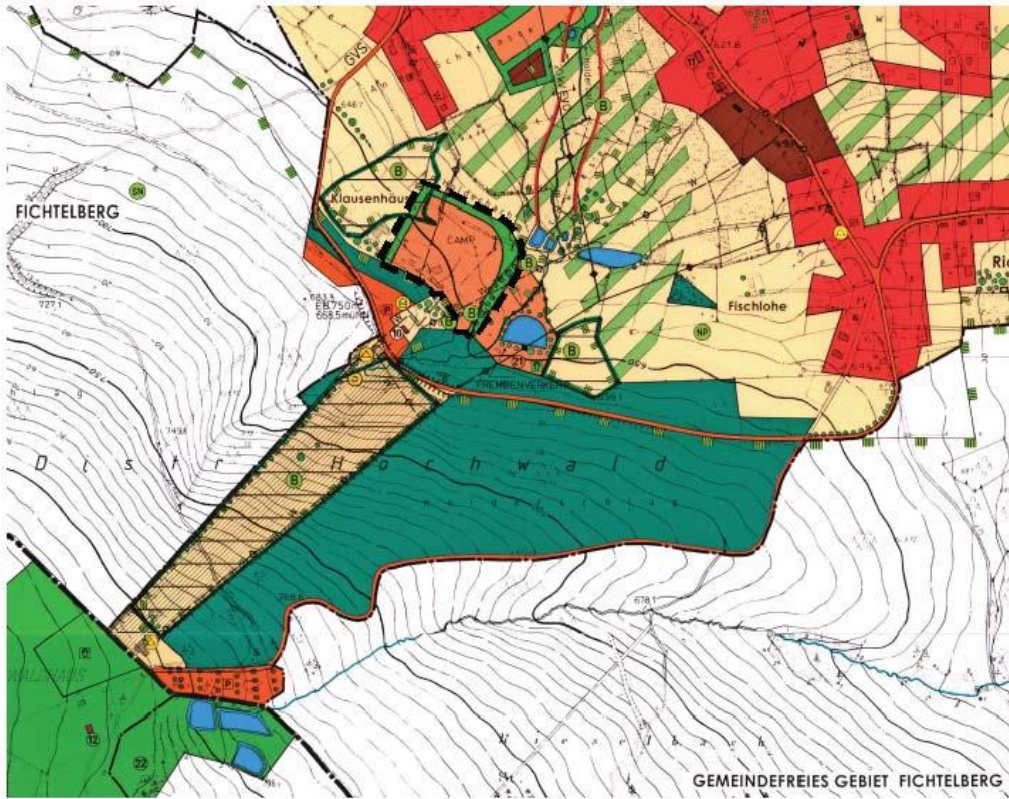
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mehlmeisel in der Fassung vom 06.03.2006 mit Bescheid vom 16.06.2006 Az. 2005-898 stellt den Änderungsbereich derzeit als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Campingplatz“ dar. Die künftige Nutzung im Plangebiet entspricht daher nicht mehr den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Es ist somit eine Anpassung an den Flächennutzungsplan notwendig.

2.3. Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan (Änderungsbereich)

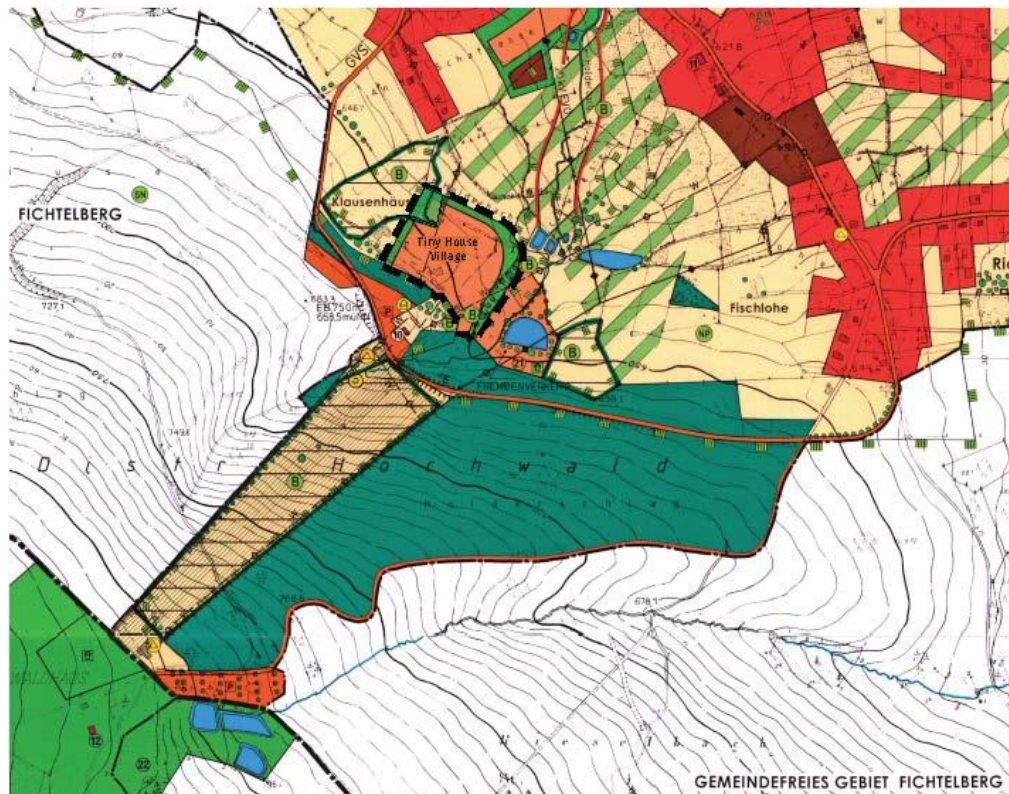
Die künftige Nutzung setzt in Art das Sondergebiet weiter, lediglich die Zweckbestimmung ändert sich. In der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das gesamte Plangebiet künftig als Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Satz 2 dargestellt.

Die folgenden beiden Abbildungen stellen den aktuellen Stand des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes zur geplanten Änderung gegenüber:

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mehlmeisel



Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan



Die westlich, nördlich und östlich vorhandene Struktur der Randeingrünung bleibt weiterhin bestehen. Darüber hinaus wurde das Grundstück Fl. Nr. 166/2, Gemarkung Mehlmeisel – Fauna-Flora-Habitat Gebiet „Bergwiesen im südlichen Fichtelgebirge“ – so berücksichtigt, dass keine Auswirkungen durch die künftige Zweckbestimmung zu erwarten sind.

Die geplante Änderung umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tiny House Village“ mit den Flurnummern 145, 146, 164, 165, 794, 795, 670/3, Teilfläche aus 670/1, der Gemarkung Mehlmeisel und besitzt somit eine Gesamtfläche von ca. 16.221 qm.

2.4 Topographie

Die Topographie zeigt ein von Süden nach Norden hin abfallendes natürliches Gelände mit einem Höhenunterschied von ca. 10 m. Das Bestandsgelände wurde bereits im Zuge der Errichtung des ehemaligen Campingplatzes terrassenartig angelegt. Daher sind große Geländeauffüllungen oder Abgrabungen nicht mehr zu erwarten.

2.5 Erschließung

Die öffentliche, verkehrstechnische Haupteerschließung wird weiterhin über die Klausenstraße erfolgen. Die innere Erschließung greift die bereits vorhandenen Fahr- und Erschließungswege des ehemaligen Campingplatzes auf. Notwendige Flächen für die Feuerwehr werden entsprechend der DIN 14090 ausgeführt. Generell findet innerhalb der Tiny House Village Anlage kein Fahrverkehr statt. Ausnahmen sind das Be- und Entladung von schweren Gütern z. B. beim Umzug oder bei Brennholzlieferung. Bewohner- und Besucherstellplätze werden in ausreichender Anzahl zusammenhängend und geordnet entlang der Klausenstraße angeordnet.

2.6 Ver- und Entsorgung

Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung (Mischsystem) erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Die Erschließung der einzelnen Parzellen wurde bereits durchgeführt.

Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität kann durch den Betrieb bereits vorhandener Einrichtungen erfolgen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wurde bereits durch eine entsprechende Leitungsnutzerweiterung sichergestellt.

Telekommunikation

Eine Verlegung von Telekommunikationskabel durch die Deutsche Telekom AG ist derzeit nicht vorgesehen. Sollte zu gegebener Zeit Neuverlegungen von Telekommunikationsanlagen vorgesehen sein, so werden frühzeitig Koordinierungsgespräche mit der Telekom AG durchgeführt.

Erdgasversorgung

Die Versorgung mittels Erdgas ist nicht vorgesehen.

3. Umweltbericht

Da die 2. Änderung des FNP zusammen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erstellt wird, werden auf der Flächennutzungsplanebene lediglich die wesentlichen Inhalte des Umweltberichtes zusammenfassend dargestellt und auf den Umweltbericht des Büros OPUS Dipl. Geoökol. F. Moder, Bayreuth vom 07. April 2020 zum Bebauungsplan „Tiny House Village“ verwiesen. In diesem sind die erarbeiteten Erkenntnisse zur Bestandssituation sowie Bewertung der Umweltauswirkungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erläutert. Besondere Schutzkriterien, Schutzgebiete und schutzwürdige Umweltzustände liegen mit Ausnahme des angrenzenden FFH – Gebietes „Bergwiesen im südlichen Fichtelgebirge“ im Nordwesten nicht vor. Mit einer Beeinträchtigung durch Lärmemissionen ist nicht zu rechnen.

Geplante Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung:

Die schutzgutbezogenen Vermeidungsmaßnahmen haben einen hohen Stellenwert. Mit Durchführung von für mehrere Schutzgüter wirksamen Vermeidungsmaßnahmen kann der Ausgleichsbedarf durch das Ansetzen eines geringeren Kompensationsfaktors reduziert werden. Zusammenfassend werden für die betroffenen Schutzgüter u.a. folgende Maßnahmen festgesetzt oder empfohlen:

- Pflanzung von Obstbäumen auf privaten Flächen zur Erhöhung des Lebensraumangebots
- Erhalt und Ergänzung der Eingrünung mit Entnahme standortfremder Arten
- Wiederverwendung von abgeschobenen Oberboden im Gebiet
- Anlage von neuen Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen
- zeitlich und räumlich maßvolle, insektenfreundlichen Beleuchtung der Außenflächen mit nicht über die Horizontale hinausgehender Abstrahlung
- Empfehlung zur umweltverträglichen Regenwasserbewirtschaftung mit Sammlung und Nutzung

Ausgleichsbedarf:

Nach §14 BNatSchG liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verändert wird, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigen können. Dann ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Der vorliegende Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung weder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts noch des Landschaftsbildes stattfindet.

Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird daher abgesehen.

Zusammenstellung der Erheblichkeit der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung von bisher überwiegend temporär genutzten Wohnflächen • Erhöhung der biologischen Vielfalt durch Anwendung von Permakultur 	keine
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafte Flächeninanspruchnahme • Ressourcenverbrauch • Reduzierung der individuellen Wohnfläche durch die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen und verringerter Stellplatzbedarf durch Car-Sharing 	keine
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinflächiger Verlust von Bodenfunktionen • In Teilbereichen Verbesserung der Bodenfunktionen durch Anwendung von Permakultur 	keine
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung von Teilflächen 	keine
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Keine relevante Veränderung zum Status quo 	keine
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Keine relevante Veränderung zum Status quo 	keine
Mensch und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine relevante Veränderung zum Status quo 	keine
Kulturelles Erbe und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht vorhanden 	keine

aufgestellt:

Marktredwitz, 30.01.2019 rk

- KUCHENREUTHER
- ARCHITEKTEN STADTPLANER

Markt 14
 95615 Marktredwitz
 Telefon 09231-8799-97
 Telefax 09231-8799-98