



**Begründung zur Innenbereichssatzung**  
**gemäß § 34 Abs. 4 BauGB**  
**„Rehbergweg“**

**BEGRÜNDUNG**

Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Flur Nr. 857/10 Gemarkung Mehlmeisel im Rehbergweg in Mehlmeisel. Das Areal ist derzeit Bestandteil einer innerörtlichen Freifläche. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist zwar diese Fläche als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen und gekennzeichnet; die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss jedoch derzeit nach § 35 BauGB erfolgen. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Mehlmeisel liegen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines künftigen Wohngebäudes zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Mehlmeisel eine Satzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Mehlmeisel zugeordnet. Eine Bebauung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Satzung kann Bauland für den immer größeren örtlichen Eigenbedarf in Mehlmeisel geschaffen werden.

**1. Erschließung**

**Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzenden Gemeindestraßen voll ausreichend gesichert.

**Wasser:**

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz, welches vom Zweckverband „Oberes Fichtelnaab“ voll abgesichert.

**Abwasser:**

Die Abwasserentsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen der Gemeinde Mehlmeisel.

**Elektro:**

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz vom Bayernwerk sichergestellt.

**Abfall:**

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Landkreis Bayreuth übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

## **2. Städtebauliche Ziele**

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Gemeinde für diese Satzung folgendes besonderes Ziel gesetzt:

- Regelung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet zur sinnvollen Weiterentwicklung der Gemeinde bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange von Landwirtschaft / Umwelt / Naturschutz

## **3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

**Bestandsaufnahme und Bewertung:**

Die einbezogene Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Notwendige Ausgleichsflächen werden auf den Grundstücken geschaffen. Eine weitere Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Weitere Festsetzungen sind nicht

erforderlich. Die Beurteilung von Baumaßnahmen kann sich ansonsten nach den Anforderungen des § 34 BauGB richten. Das bedeutet, dass die Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der einbezogenen Fläche sich nach dem angrenzenden Innenbereich richten. Ein geplantes Vorhaben muss sich somit gemäß § 34 (1) BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie vom Baugesetzbuch gefordert wird, ist durch die Satzung nicht gefährdet, weil hier lediglich ein Grundstück zur Siedlungsabrundung eingebunden wird. Die verkehrliche und technische Erschließung des Satzungsbereiches ist bereits sichergestellt; zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Bodenkontaminationen oder Altablagerungen sind nicht bekannt.