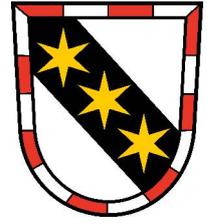

Gemeinde Speichersdorf



Bebauungsplan Nr. 53
„Haidenaab Am Mühlgraben“

BEGRÜNDUNG

zum Vorentwurf vom 22.03.2021 (nach BauGB § 9 Abs. 8)

Inhaltsverzeichnis

0	Einleitung.....	3
0.1	Verfahrensgang	3
1	Erfordernis der Planaufstellung.....	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Geltungsbereich.....	4
2	Grundlagen.....	5
2.1	vorhandene Bauleitplanung	5
2.1.1	Flächennutzungsplan.....	5
2.1.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
2.2	Bestand im räumlichen Geltungsbereich.....	5
2.2.1	Naturräumliche Gegebenheiten	5
2.2.2	Baubestand	5
2.2.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
3	Planinhalt mit Abwägung.....	5
3.1	Erschließung und Verkehr.....	5
3.1.1	Straßenverkehr	5
3.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	6
3.1.3	Ver- u. Entsorgungseinrichtungen.....	6
3.2	Bauliche und sonstige Nutzungen.....	6
3.2.1	Bauliche Nutzung.....	6
3.2.2	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	6
3.3	Freiflächen und Grünordnung	7
3.3.1	Grünordnung	7
3.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	7
3.4.1	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	7
3.5	Umwelt und Gesundheit.....	7
3.5.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	7
3.6	Flächenermittlung	7
3.6.1	Flächenzusammenstellung	7
4	Rechtsgrundlagen.....	8
5	Anlagen	8
6	Verfasser	8

0 Einleitung

Die Gemeinde Speichersdorf liegt am Ostrand des Landkreises Bayreuth sowie im südlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-Ost; sie grenzt unmittelbar an die Planungsregion Oberpfalz Nord an.

Infolge der zentralen Lage sowie zahlreicher öffentlicher Einrichtungen (Schule, Banken, Kindergärten, Bahnhof, usw.) und einer guten Infrastruktur hat das Kleinzentrum „Gemeinde Speichersdorf“ in der Region zudem eine wichtige zentrale Versorgungsfunktion (Einzugsgebiet bis zu 9.000 Einwohner).

0.1 Verfahrensgang

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.02.2021 vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Haidenaab Am Mühlgraben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____ ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____ hat in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____ hat in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____._____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Mistelgau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____._____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____._____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Speichersdorf ist bestrebt, den Bedarf an attraktiven, kostengünstigen Bauflächen vor Ort zu decken und einer Abwanderung sowie der demographischen Entwicklung durch die Ansiedlung junger Familien entgegenzuwirken.

Die Ausweisung eines neuen Baugebietes wurde nötig, nachdem die Grundstücksbesitzer freier Bauflächen im Gemeindegebiet bei mehrfacher Nachfrage mitgeteilt haben, dass kurz- und mittelfristig die Bauplätze nicht zum Verkauf stehen.

Dass ein Bedarf an Bauplätzen im Gemeindegebiet Speichersdorf vorhanden ist, wurde durch die Tatsache bestätigt, dass sich bereits Interessenten für Bauplätze im Planbereich vormerken haben lassen.

Der Gemeinderat wünscht die Ausweisung einer angemessenen Anzahl verfügbarer Bauplätze damit die Abwanderung junger Familien in andere Gemeinden vermieden werden kann.

Ziel des anstehenden Verfahrens ist es deshalb, diese Nachfrage nach Bauflächen durch Ausweisung des Baugebiets „Am Mühlgraben“ als Wohngebiet abzudecken.

Der Gemeinde Speichersdorf ist auch daran gelegen, sparsam bei der Inanspruchnahme von Grund und Boden zu sein. Hierzu ist auch eine abschnittsweise Umsetzung des Plangebietes „Am Mühlgraben“ vorgesehen.

Nachdem die Gemeinde Speichersdorf auf Grund der oben aufgeführten Punkte auf die Ausweisung von attraktiver Baufläche nicht verzichten kann, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes sinnvoll und notwendig.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es Ziel, den Grundgedanken des „schlanken Bebauungsplanes“ umzusetzen.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Haidenaab.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Planentwurf vom 22.03.2021 dargestellt. Sie umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Haidenaab: 122, 122/1, 138 TF, 14 TF und 13 TF.

2 Grundlagen

2.1 vorhandene Bauleitplanung

2.1.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist als „Wohnfläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.2 Bestand im räumlichen Geltungsbereich

2.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet mit ländlich-dörflichen Charakter nördlich des Ortskerns von Haidenaab. Nördlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich verläuft die Bahnstrecke Nürnberg Hbf. - Schirmding. Östlich liegt die Verbindungsstraße nach Immenreuth.

Das Gelände fällt von West nach Ost in den Talraum der Haidenaab. Ebenso fällt das Gelände im westlichen Bereich von Süd nach Nord.

2.2.2 Baubestand

Im Plangebiet befindet sich kein Baubestand.

2.2.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich derzeit in Besitz und Eigentum von Privatpersonen und der Gemeinde Speichersdorf.

3 Planinhalt mit Abwägung

3.1 Erschließung und Verkehr

3.1.1 Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der bestehenden Verbindungsstraße nach Immenreuth.

Entlang der Bahnlinie ist die Anbindung des südlich bereits vorhandenen Wartungsweges an den im nördlich vom Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Nutzweg vorgesehen.

Bei der Umsetzung wird soweit möglich die DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen berücksichtigt.

3.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Speichersdorf ist mittels Regionalbahnverkehr an den „Verkehrsverbund Großraum Nürnberg“ und über den ÖPNV verkehrlich hervorragend erschlossen. Nahe des Plangebietes liegt der Haltepunkt Haidenaab-Göppmannsbühl der Bahnlinie Nürnberg Hbf. - Schirnding.

3.1.3 Ver- u. Entsorgungseinrichtungen

Wasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Schmutzwasser:

Der Anschluss an das bestehende Schmutzwasserkanalsystem erfolgt im sog. Trennsystem

Regenwasser:

Zur Regenwassernutzung ist eine Regenwasserzisterne oder ein Teich mit einem Fassungsvermögen von mind. 3,0 cbm je Baugrundstück zu errichten. Ein Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig. Die Ableitung des öffentlichen Regenwasserkanals erfolgt in die östlich gelegene Haidenaab.

Elektrische Versorgung:

Falls zur elektrischen Versorgung die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich wird, wird eine Teilfläche im Bereich „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ bei der Pumpstation ausgewiesen.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzungen

3.2.1 Bauliche Nutzung

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ zulässig für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen.

Bei der Aufstellung der Festsetzungen wurde beabsichtigt, das städtebauliche Konzept durch möglichst wenige, aber eindeutige Festsetzungen zu sichern. Der Einfluss auf die Gestaltung der Einzelgebäude wurde gering gehalten, um den individuellen Gestaltungswillen der Bauherren und Planfertiger einen möglichst großen Spielraum zu gewähren.

3.2.2 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Westlich der vorhandenen Pumpstation wird für diese eine Erweiterungsfläche berücksichtigt.

3.3 Freiflächen und Grünordnung

3.3.1 Grünordnung

Auf die Durchgrünung des Plangebiets wird Wert gelegt: Zur Ergänzung der außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Gebüschstreifen im Westen und Nordwesten werden am Übergang zur freien Landschaft im Norden und Osten Heckenpflanzungen festgesetzt.

Zusätzlich sind Baumpflanzungen in den Wendehämmern sowie in den einzelnen Parzellen vorgesehen.

3.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.4.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im Umweltbericht unter Pkt. 3.3 dargelegt.

3.5 Umwelt und Gesundheit

3.5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Schwellenwerte für die gesetzlich vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) werden nach derzeitigem Wissensstand nicht überschritten.

Eine weitergehende Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

3.6 Flächenermittlung

3.6.1 Flächenzusammenstellung

Nutzung		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	16.797 qm
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	2.857 qm
Landwirtschaftliche Nutzwege (Wartungswege)	ca.	891 qm
Straßenbegleitgrün	ca.	79 qm
Grünflächen	ca.	25 qm
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca.	703 qm
Gesamtfläche Planungsgebiet:	ca.	21.352 qm

4 Rechtsgrundlagen

Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509) und vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)

dem Bayerischen Waldgesetz (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch § 3 Abs. 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVBl. S. 236) geändert worden ist.

5 Anlagen

Umweltbericht

6 Verfasser

Horstmann + Partner PartGmbB, Bayreuth