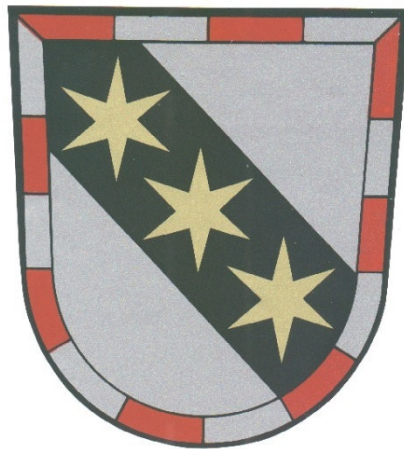


Gemeinde Speichersdorf, Lkr. Bayreuth

**Bebauungsplan Nr. 55
„Ramlesreuth – Am Schertelholz“
in Speichersdorf**



Begründung und Umweltbericht

Vorentwurf vom 17.05.2021

Verfasser:



**Architektur- und Ingenieurbüro
Schultes GmbH**

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 21.05.2021

INHALT

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Bedarfsnachweis	4
3. Alternativenprüfung	4
4. Beschreibung des Plangebietes	4
5. Geltungsbereich	5
6. Erschließung	5
7. Ausgleichsmaßnahmen	6
8. Änderungen im Flächennutzungsplan	6
9. Darstellungen im Plan	6
10. Verfahren	6

B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc. **7**

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken ist im Gemeindebereich von Speichersdorf nach wie vor ungebrochen groß.

Die Gemeinde verfügt somit nur noch über sehr wenige freie Baugrundstücke. Die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen sind auf absehbare Zeit nahezu ausnahmslos für die Gemeinde weder verfügbar noch durch diese vermittelbar.

Für den gesamten Gemeindebereich liegen der Gemeinde aktuell Anfragen für ca. 60 Bauvorhaben vor.

Auch für den Ortsteil Ramlesreuth liegen entsprechende Anfragen aus der ortsansässigen Bevölkerung vor.

Die Gemeinde möchte der Nachfrage, insbesondere auch in den Ortsteilen mit der Ausweisung entsprechender Baugebiete, entsprechend begegnen. Damit soll insbesondere einer möglichen Abwanderung junger Familien wirkungsvoll begegnet werden.

Aufgrund des Umstandes, dass der gemeindliche Bedarf zur Schaffung neuer Wohngebäude weder über freie Baugrundstücke noch über Gebäudeleerstände gedeckt werden kann, hat sich die Gemeinde Speichersdorf daher entschlossen, das Baugebiet „Ramlesreuth – Am Schertelholz“ auszuweisen.

Um einen möglichst sparsamen, bedarfsorientierten Flächenverbrauch gerecht zu werden, ist die Ausweisung in Bauabschnitten vorgesehen. Damit soll im 1. BA eine kurzfristig mögliche Bedienung der heute vorliegenden Anfragen Rechnung getragen und im späteren 2. BA die städtebaulich geordnete Fortführung gesichert werden.

Nach dem Willen der Gemeinde Speichersdorf wird ein möglichst „schlanker Bebauungsplan“ aufgestellt, welcher sich auf ein Mindestmaß an Festsetzungen beschränken soll. Damit soll die individuelle Gestaltungsvielfalt der einzelnen Bauherren nicht unnötig eingeschränkt werden, ohne gleichzeitig wesentliche städtebauliche Aspekte für die künftige bauliche Entwicklung im Planbereich außer Acht zu lassen.

Die Grundzüge der Planung liegen in der städtebaulich sinnvollen Abgrenzung der weiteren baulichen Siedlungsentwicklung.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, das Bebauungskonzept mit möglichst wenigen Festlegungen zu bestimmen. So wurden neben der Festsetzung möglichst großzügiger Baugrenzen im Wesentlichen auch Begrenzungen der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhenentwicklung der Gebäude vorgenommen. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet. Gänzlich wurde auch auf kleinliche Festsetzungen, welche i. d. R. oft zu Befreiungsanträgen führen, verzichtet.

Fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß dem zum 1. März 2018 novellierten Landesentwicklungsprogramm Bayern werden eingehalten.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begründet sich hauptsächlich dadurch, dass andere Flächen gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen.

2. Bedarfsnachweis

Die Entwicklung der Gemeinde Speichersdorf ist in den letzten Jahrzehnten durchwegs positiv zu bewerten.

So hat sich die Einwohnerzahl seit 1987 von 4.831 Einwohner auf zwischenzeitlich 5.769 (31.12.2019) entwickelt.

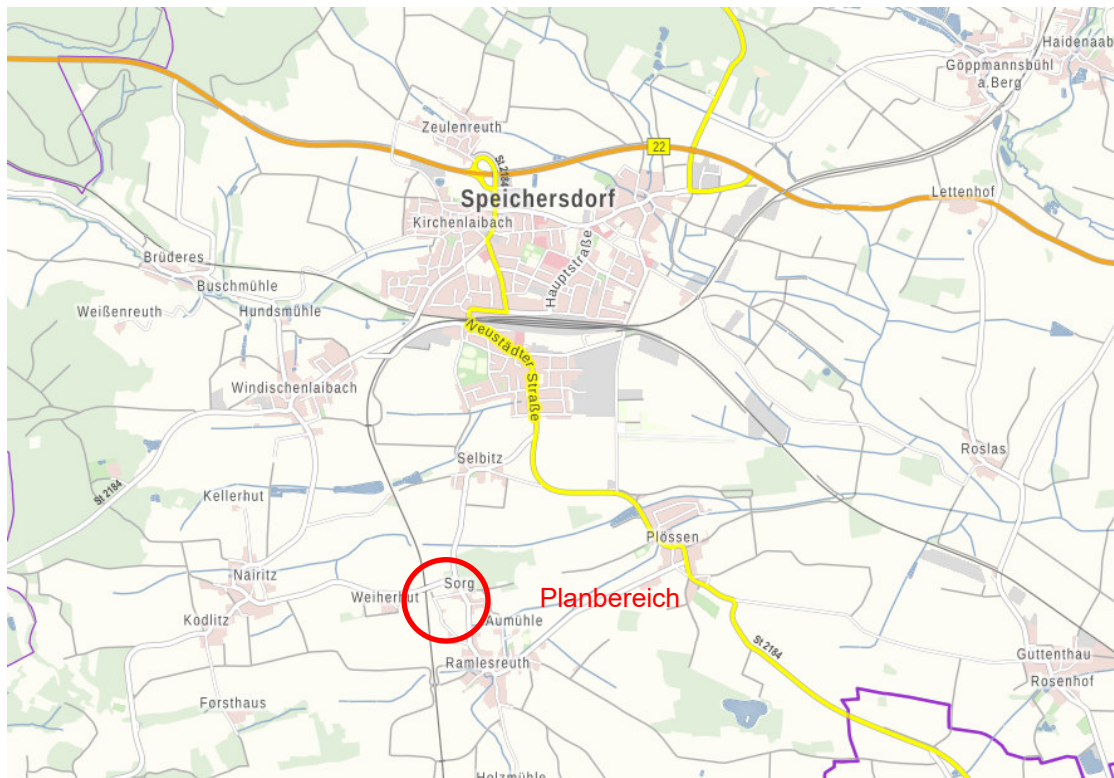
Die genannten Einwohnerzahlen entspringen der unter www.statistik.bayern.de bereit gestellten Veröffentlichung „Statistik kommunal 2019“, Bayerisches Landesamt für Statistik.

3. Alternativenprüfung

Alternative Flächen im Ortsteil Ramlesreuth stehen gegenwärtig nicht zur Disposition.

4. Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Speichersdorf gehört dem Landkreis Bayreuth an und liegt, ca. 15 km südöstlich der Kreisstadt Bayreuth, im östlichen Randbereich des Plangebietes Regionalplan Region Oberfranken-Ost (5).



Auszug aus Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet selbst liegt im Norden des Ortsteils Ramlesreuth, dieser ca. 2 km südlich von Speichersdorf.

Im Norden, Westen und Osten wird das Plangebiet von vorhandenen Dorfstraßen umschlossen. Ca. 100 m westlich tangiert die Bahnlinie Schnabelwaid – Kirchenlaibach.

Das Plangebiet selbst unterliegt bislang landwirtschaftlicher Nutzung.

Topographisch betrachtet handelt es sich um einen leichten Südhang. Die im Plangebiet vorhandenen Geländehöhen liegen nach den Daten des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung zwischen ca. 475,00 m ü. NN. im Nordwesten und ca. 466,00 m ü. NN. im Südosten.

Im Baugebiet sollen insgesamt 9 Parzellen entstehen, hiervon 3 im Dorfgebiet und 6 im Allgemeinen Wohngebiet. Die Regelgrößen im Wohngebiet liegen hierbei zwischen ca. 707 m² und ca. 766 m². Im Dorfgebiet reichen die Größen der beiden neu entstehenden Parzellen bis ca. 1.378 m², was letztlich den vorhandenen Randbedingungen geschuldet ist.

Die gewählten Grundstücksgrößen entspringen den Vorgaben der Gemeinde Speichersdorf und stellen den i. d. R. seitens der Bauwerber erforderlichen Bedarf dar.

5. Geltungsbereich

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umgriff des hier behandelten Bebauungsplanes wieder.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich damit auf die Flurnummern 84, 84/1 und 84/3, jeweils Gemarkung Ramlesreuth und umschließt eine Gesamtfläche von ca. 1,62 ha.

6. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Norden (Dorfgebiet) über die angrenzend bereits vorhandene Ortsstraße und im Süden (Wohngebiet) über die neu herzustellende Planstraße A, welche im Westen und im Osten wiederum an vorhandenen Ortsstraßen anknüpft.

Die Planstraße erhält eine Verkehrsraumbreite von i. d. R. 6,00 m.

Fußwegverbindungen sind nicht vorgesehen.

Grundsätzlich wird eine Barriere freie Erschließung angestrebt.

Ebenso sind im Baugebiet Kinderspielplätze nicht vorgesehen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch entsprechenden Anschluss an die vorhandene Wasserleitung. Im Baugebiet werden hierbei innerhalb der Planstraße A neue Wasserhauptleitungen erforderlich.

Das geplante Baugebiet soll später im Trennsystem entwässert werden.

In den peripher vorhandenen Ortsstraßen sind vorhandene Schmutzwasserkanäle bereits vorhanden. Diese werden zur Ableitung der anfallenden Schmutzwässer herangezogen. Innerhalb der Planstraße A und im Nordwesten (Parzelle 1 und 2) sind diese entsprechend zu ergänzen, bzw. neu zu errichten.

Die Abwasserbehandlung selbst erfolgt im späteren auf der Kläranlage der Gemeinde Speichersdorf, welche derzeit saniert, bzw. erneuert wird und nach Angaben der Gemeinde über entsprechende Reserven verfügt.

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser ist über neu herzustellende Regenwasserkanäle gedrosselt abzuleiten.

Eine gesicherte Versickerung ist aufgrund der im Baugebiet erwarteten Baugrundverhältnisse nicht möglich.

Für die erforderliche Retention der auf privaten Flächen anfallenden Regenwässer werden entsprechende Regenrückhaltesysteme notwendig. Die auf den privaten Flächen anfallenden

Regenwässer sind zunächst auf den Privatflächen durch entsprechende Zisternen zurückzuhalten und können nur gedrosselt abgegeben werden.

Die im Straßenbereich (Planstraße A) anfallenden Regenwässer werden im neu zu errichtenden Regenwasserkanal gesammelt. Auch hierbei sind vor endgültiger Ab- und Einleitung in die Vorflut entsprechende Rückhaltemaßnahmen zu ergreifen. Aufgrund der örtlichen Situation ist gegenwärtig davon auszugehen, dass dies in Form eines offenen Regenrückhaltebeckens auf der hierfür im Südosten des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche realisiert wird. Die gedrosselte Ableitung erfolgt von dort aus in den wenige Meter weiter südlich angrenzenden Mühlbach.

Zur Versorgung mit Energie und Telekommunikation sind im Baugebiet ebenfalls entsprechende Hauptleitungen neu zu errichten.

In alle neu erschlossenen Parzellen sind mit der späteren Erschließung entsprechende Hausanschlussleitungen für alle Ver- und Entsorgungsanlagen neu herzustellen.

Maßnahmen zur Erschließung im Bereich der Planstraße A sind erst mit Realisierung des 2. Bauabschnittes vorgesehen.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Umweltprüfung werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen derzeit ermittelt und mit Erreichen des Planungsstatus „Entwurf“ integriert.

8. Änderungen im Flächennutzungsplan

Aktuell läuft für das gesamte Gemeindegebiet von Speichersdorf die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Der entsprechend fortgeschriebene Flächennutzungsplan bildet die abschließende Grundlage der hier vorliegenden Bauleitplanung.

9. Darstellungen im Plan

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

10. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.

Wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens derzeit bereits erarbeitet und mit Erreichen des Planungsstatus „Entwurf“ integriert.