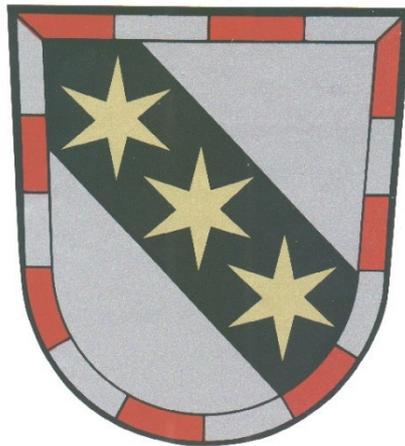


Gemeinde Speichersdorf, Lkr. Bayreuth

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



Begründung und Umweltbericht

Entwurf vom 20.09.2021

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: 15.09.2021

INHALT

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Bedarfsnachweis	4
2.1 Strukturdaten	4
2.1.1 Einwohnerzahl	4
2.1.2 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre	4
2.1.3 Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung	5
2.1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises	6
2.1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße	7
2.1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System	7
2.1.7 Gebietskategorie gem. LEP	7
2.1.8 Verkehrsanbindung	8
2.1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	8
2.1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde	9
2.1.11 Siedlungsdichte	10
2.2 Bestehende Flächenpotenziale	10
2.2.1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Bebauungsplan	10
2.2.2 Unbebaute Flächen mit Baurecht	11
2.2.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich	12
2.2.4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude	12
2.2.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen	12
2.2.6 Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit	13
2.2.7 Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale	13
2.3 Berechnung	13
3. Alternativenprüfung	14
4. Beschreibung des Plangebietes	14
5. Geltungsbereich	15
6. Erschließung	15
7. Ausgleichsmaßnahmen	16
8. Änderungen im Flächennutzungsplan	16
9. Darstellungen im Plan	16
10. Verfahren	17

B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc. 18

C) Beilagen 18

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.

Mit der beabsichtigten Ausweisung als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) geht die planerische Absicht der Gemeinde Speichersdorf einher, gerade auch im dörflich geprägten Bereich, entsprechende Bauflächen anzubieten.

Die nach § 5a Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben werden hierbei bewusst ausgeschlossen, um der dörflichen Wohnnutzung den entsprechenden Vorzug zu geben. Interessens- und Nutzungskonflikte, wie bei aneinandergrenzenden Gebieten unterschiedlicher Nutzung (z. B. WA zu MD) oft zu erwarten, sollen damit wirkungsvoll vermieden werden.

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

2.1 Strukturdaten

2.1.1 Einwohnerzahl

Zum Stichtag 31.12.2019 betrug die Einwohnerzahl von Speichersdorf für das gesamte Gemeindegebiet insgesamt 5.823 Einwohner.

2.1.2 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Nachfolgende Tabelle zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Speichersdorf.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2010	6 003	5	0,1
2011	5 932	- 71	- 1,2
2012	5 946	14	0,2
2013	5 881	- 65	- 1,1
2014	5 874	- 7	- 0,1
2015	5 809	- 65	- 1,1
2016	5 760	- 49	- 0,8
2017	5 765	5	0,1
2018	5 769	4	0,1
2019	5 823	54	0,9

Tabelle 1: Bevölkerung, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik.

2.1.3 Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung

Nachfolgende Übersicht zur demographischen Entwicklung der Gemeinde Speichersdorf.

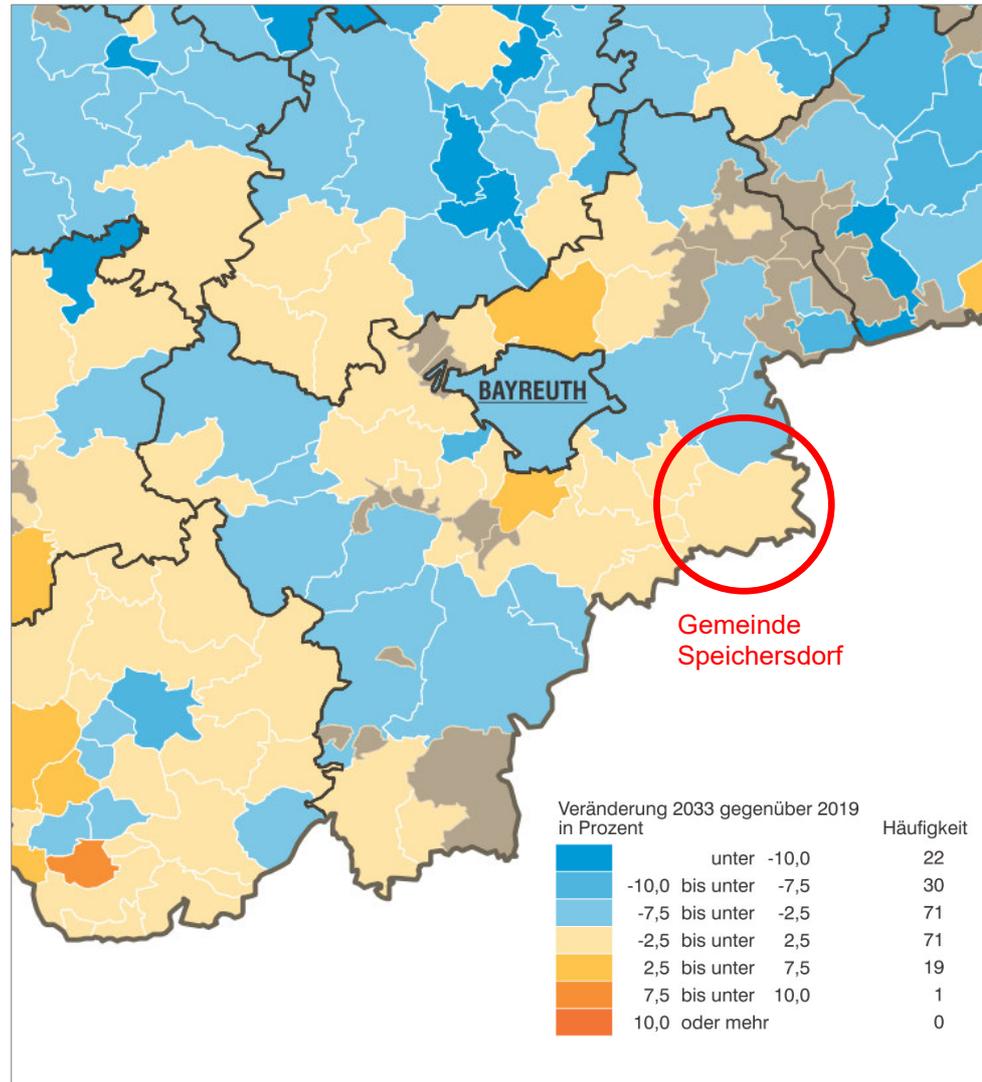
Datenblatt 09 472 190 Speichersdorf				
Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 823	969	3 704	1 150
2020	5 900	1 000	3 700	1 200
2021	5 900	1 000	3 700	1 200
2022	5 800	1 000	3 700	1 200
2023	5 800	1 000	3 600	1 200
2024	5 800	1 000	3 600	1 300
2025	5 800	1 000	3 500	1 300
2026	5 800	900	3 500	1 400
2027	5 800	1 000	3 500	1 400
2028	5 800	1 000	3 400	1 500
2029	5 800	1 000	3 400	1 500
2030	5 800	1 000	3 300	1 500
2031	5 800	900	3 300	1 600
2032	5 800	900	3 200	1 600
2033	5 800	900	3 200	1 600
2034	5 800	900	3 200	1 700
2035	5 800	900	3 200	1 700
2036	5 800	900	3 100	1 700
2037	5 800	900	3 100	1 700
2038	5 700	900	3 100	1 700
2039	5 700	900	3 100	1 700

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung, www.statistik.bayern.de, Demographie-Spiegel für Bayern, Ausgabe 08/2021, Bayerisches Landesamt für Statistik.

Der Gemeinde Speichersdorf stünde aufgrund der amtlich prognostizierten demographischen Zahlen im Zeitraum 2019 bis 2039 eine „stabile“ Einwohnerentwicklung (Rückgang um 123 Personen, entspricht ca. 2,1 %) bevor.

Die prognostizierte Entwicklung auf Gemeindeebene ist hierbei, im Gegensatz zur Entwicklung im Landkreis eher positiv zu bewerten, was nachfolgende Grafik entsprechend belegt.



Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung, www.statistik.bayern.de, Demographie-Spiegel für Bayern, Ausgabe 08/2021, Bayerisches Landesamt für Statistik.

2.1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises

Im Landkreis Bayreuth wird die demographische Entwicklung aktuell mit „abnehmend“ eingestuft, was aber nicht auf alle Gemeinden im Landkreis zutrifft.

So wird im aktuellen Demographie-Spiegel, Ausgabe 12/2020 des Bayerischen Landesamtes für Statistik dem Landkreis im Zeitraum zwischen 2019 und 2039 ein Rückgang der Bevölkerung um 3.564 Personen vorausberechnet. Dies entspräche einem prozentualen Rückgang im Landkreis von ca. 3,4 %.

Insbesondere den Gemeinden um die Kreisstadt Bayreuth herum werden unabhängig davon mindestens stabile, teilweise gar zunehmende demographische Entwicklungen prognostiziert.

Gemäß Strukturkarte des aktuellen LEP liegt die Gemeinde Speichersdorf im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die betroffene Kreisregion ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

2.1.8 Verkehrsanbindung

Mit der vorhandenen Bundesstraße B 22, welche die Hauptverbindung zwischen Bayreuth und Weiden darstellt und Speichersdorf, unmittelbar am Ortsrand, nördlich tangiert, ist Speichersdorf sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Darüber hinaus führt die Staatsstraße St 2184 zentral durch Speichersdorf, über welche die Gemeinde Creußen, sowie die Anbindung an die Bundesstraße B 2 auf direktem Weg in ca. 11 km erreicht werden kann.

Sowohl über die B 22 wie auch über die B 2 ist die Bundesautobahn BAB 9, welche als Hauptmagistrale von München nach Berlin führt und Speichersdorf ca. 13 km westlich tangiert, schon nach wenigen Kilometern erreichbar.

Darüber hinaus ist über die Autobahn auch die Anbindung an den Ballungsraum Nürnberg, Fürth, Erlangen, Forchheim und Bamberg bestens gewährleistet.

Die Gemeinde zählt folgerichtig zur Metropolregion Nürnberg.

Speichersdorf ist mit dem zentral gelegenen Bahnhof Kirchenlaibach ebenso gut an das überregionale Bahnnetz angebunden. Durch den Bahnhof Kirchenlaibach führen die Bahnlinien Weiden – Weidenberg, Coburg – Bayreuth – Marktredwitz – Hof – Bad Steben, sowie die Linien Nürnberg – Marktredwitz – Hof und Nürnberg – Marktredwitz – Cheb. Im Westen ist die Bahnlinie Nürnberg – Bayreuth – Hof nur wenige Kilometer von Speichersdorf entfernt.

Das Mittelzentrum Kemnath ist mit dem Pkw in wenigen Minuten erreichbar. Die zentralen Orte Bayreuth, Pegnitz, Eschenbach i.d.OPf., Grafenwöhr, Bad Berneck und Himmelkron in weniger als 30 Minuten. Die umliegenden Oberzentren Kulmbach, Wunsiedel, Marktredwitz und Weiden i.d.OPf. in jeweils ca. 30 Minuten bis 45 Minuten.

Selbst das ca. 70 km entfernte Nürnberg oder die Tschechische Republik sind über die genannten Auto- und Eisenbahnen, z. B. für Pendler bestens erreichbar.

2.1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Aufgrund der äußerst guten Verkehrsanbindung und auch landschaftlich attraktiven Lage konnte Speichersdorf in den letzten Jahren immer dann an der wirtschaftlich aufstrebenden Entwicklung teilhaben, wenn es möglich war, entsprechende Bauflächen bereit zu stellen.

Ein sehr gutes Angebot an gut erreichbaren, qualifizierten Arbeitsplätzen besteht sowohl in der näheren Umgebung (Bayreuth, Kemnath, Eschenbach i.d.OPf., Pegnitz, etc.) als auch in der darüber hinaus angrenzenden Region (Bamberg, Erlangen, Fürth, Nürnberg, etc.).

U. a. mit der Ausweisung entsprechender Bauflächen möchte die Gemeinde zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung beitragen und sowohl der einheimischen Bevölkerung als auch Neubürgern entsprechende Perspektiven bieten.

Die Entwicklung des Lohn- und Steueraufkommens der letzten Jahre ist den nachfolgenden Tabellen und Statistiken zu entnehmen.

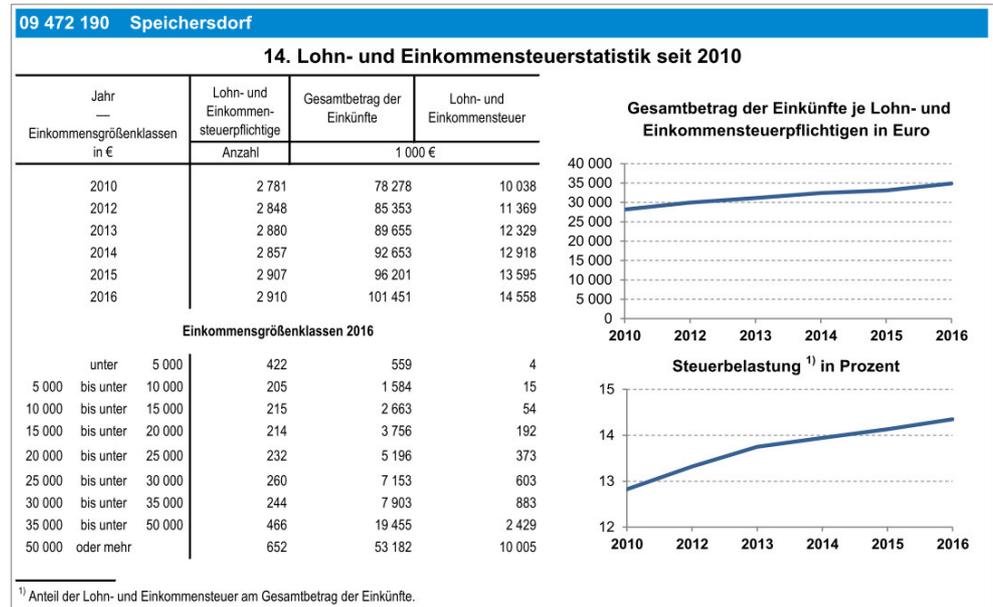


Tabelle 3: Lohn- und Einkommensteuerstatistik, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik.

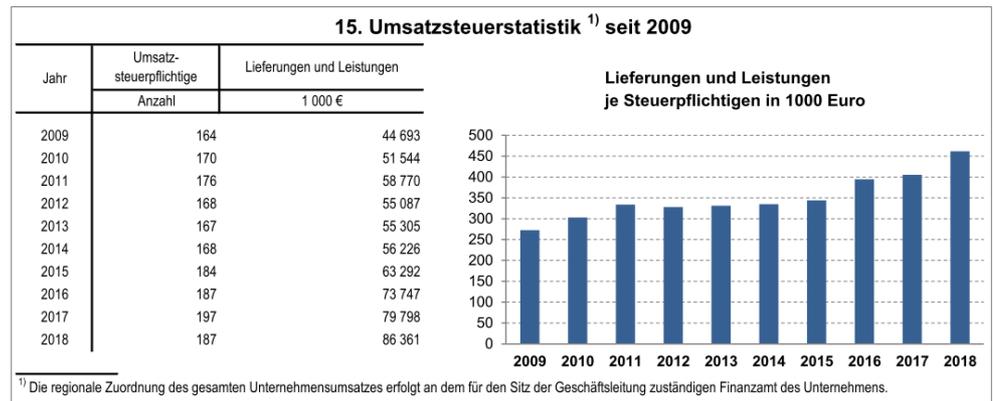


Tabelle 4: Umsatzsteuerstatistik, www.statistik.bayern.de
Statistik kommunal 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik.

2.1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde

Die Gemeinde Speichersdorf möchte mit geeigneten Maßnahmen die Attraktivität des Lebens- und Arbeitsraumes für seine Bürgerinnen und Bürger nachhaltig stärken und erhalten.

Kommunale Einrichtungen sollen hierbei für die Zukunft im Bestand gesichert und infrastrukturelle Maßnahmen auf das Notwendige begrenzt werden.

Den viel beschriebenen negativen Auswirkungen des demographischen Wandels möglichst wirkungsvoll begegnet werden.

2.1.11 Siedlungsdichte

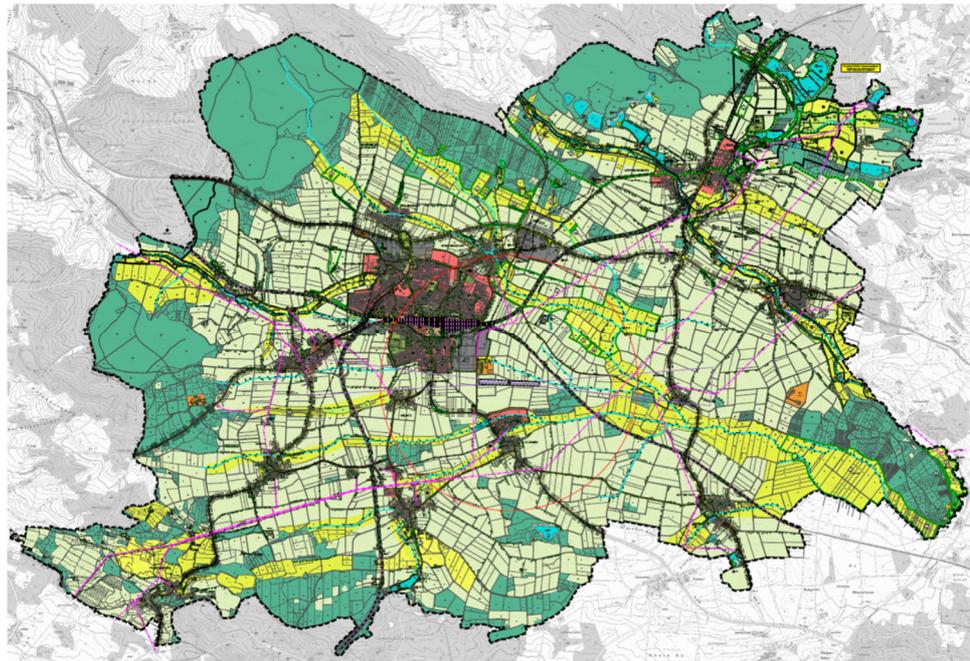
Unter Ansatz der Siedlungs- und Verkehrsfläche von ca. 6,24 km² lag die Siedlungsdichte im Gemeindebereich zum Stichtag 31.12.2019 bei 933 Einwohner je km².

Die Siedlungsdichte im Landkreis Bayreuth zum Vergleich bei 862 Einwohner je km².

(Quelle: Statistik kommunal 2020)

2.2 Bestehende Flächenpotenziale

2.2.1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Bebauungsplan



Karte FNP: Gemeinde Speichersdorf, Stand April 2001

Soweit im Flächennutzungsplan Bauflächen außerhalb des unbeplanten Innenbereichs als solche dargestellt werden, existieren hierfür auch entsprechende Bebauungspläne.

Dargestellte Bauflächen ohne Bebauungspläne sind somit im Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

2.2.2 Unbebaute Flächen mit Baurecht

Im Gemeindebereich existieren innerhalb rechtskräftig ausgewiesener Baugebiete folgende Baulücken:

Bebauungsplan	Gesamt	Bebaut	Frei, privat mit Bauzwang	Frei, privat ohne Bauzwang	Frei, öffentlich
Kirchenlaibach Südwest	78	67	0	11	0
Kirchenlaibach Am Friedhof	50	44	0	6	0
Kirchenlaibach Nordwest	48	44	2	2	0
Speichersdorf Zentrum	70	68	0	2	0
Speichersdorf Nord	100	97	0	3	0
Speichersdorf Nordwest	45	45	0	0	0
Speichersdorf Nordost	96	90	0	6	0
Speichersdorf Süd	160	149	0	11	0
Speichersdorf Neuselbitz	58	51	0	7	0
Plössen Lerchbühl	53	49	0	4	0
Wirbenz Ost	6	4	0	2	0
Windischenlaibach Pointwiesen	10	7	0	3	0
Windischenlaibach Dreigewend	42	36	0	6	0
Ramlesreuth Nord	8	5	0	3	0
Selbitz	4	2	0	2	0
Haidenaab Nordwest	32	19	0	13	0

Gesamt	860	777	2	81	0
---------------	------------	------------	----------	-----------	----------

Tabelle 5: Freie Baugrundstücke, AIB Schultes

Die noch freien Parzellen befinden sich allesamt in privater Hand und stehen dem freien Wohnungsmarkt faktisch bislang nicht zur Verfügung.

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, verfügt die Gemeinde derzeit nicht über ein einziges freies Grundstück.

2.2.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich des gesamten Gemeindegebiets existieren nach den Angaben der Gemeinde folgende Baulücken:

Ortsteil, Lage	Grundstücke	davon privat	davon öffentlich
Speichersdorf	0	0	0
Kirchenlaibach	1	1	0
Zeulenreuth	10	10	0
Göppmannsbühl	8	8	0
Haidenaab	6	6	0
Wirbenz	4	4	0
Roslas	1	1	0
Guttenthau	3	3	0
Rosenhof	1	1	0
Plössen	2	2	0
Ramlesreuth	4	4	0
Selbitz	3	3	0
Nairitz/Kodlitz	7	7	0
Frankenberg	5	5	0
Brüderes	6	6	0
Windischenlaibach	2	2	0

Gesamt	63	63	0
---------------	-----------	-----------	----------

Tabelle 6: Baulücken, AIB Schultes

Brachen und/oder Konversionsflächen stehen im Gemeindegebiet aktuell nicht im Raum.

2.2.4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Leerstände sind im Gemeindegebiet derzeit nicht bekannt:

Ortsteil, Lage	Leerstände	davon privat	davon öffentlich
Hauptort	0	0	0
Ortsteile	0	0	0

Gesamt	0	0	0
---------------	----------	----------	----------

Tabelle 7: Leerstände, AIB Schultes

2.2.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Die Möglichkeit der Nachverdichtung bebauter Flächen scheitert in der Regel an den Eigentumsverhältnissen.

Bei privaten Flächen besteht seitens der Eigentümer selten der Bedarf, an der vorhandenen Siedlungsdichte Veränderungen herbeizuführen. Einzelne Ausnahmen hierzu ergeben sich auf privater Seite in der Regel nur bei anstehenden Sanierungen oder Umnutzungen.

2.2.6 Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit

Für die Gemeinde frei verfügbare Flächen zur ggf. möglichen Nachverdichtung sind nicht vorhanden.

2.2.7 Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale

Hinsichtlich vorhandener Baugrundstücke, welche sich in privater Hand befinden, ist die Gemeinde ebenfalls seit Jahren aktiv bemüht, die jeweiligen Grundstückseigentümer zur eigenen Baunutzung oder zum Verkauf an Gemeinde oder Bauwerber zu bewegen. Leider ist die bisherige Abgabebereitschaft hierbei im Allgemeinen sehr gering, bzw. meist nicht vorhanden. Unabhängig dessen soll die Aktivität der Gemeinde diesbezüglich auch in Zukunft weiter aufrechterhalten werden.

2.3 Berechnung

Entsprechend Ziffer 2.1.5 liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße für den aktuellen Bestand derzeit bei ca. 2,17 Einwohner pro Wohnung.

Schon bei gleichbleibender, aktueller Einwohnerzahl und künftiger Belegungsdichte von ca. 2,1 Einwohner pro Wohnung im Zieljahr 2039 entstünde ein zusätzlicher Bedarf von ca. 93 Wohnungen, bzw. ca. 55 Wohngebäuden (bei unverändert 1,7 Wohnungen pro Wohngebäude).

Die künftige Abnahme der Belegungsdichte liegt insbesondere mit dem auch in Speichersdorf zu verzeichnendem Trend zu kleineren Haushalten begründet. Dies wiederum liegt insbesondere daran, dass die Zahl an Singlehaushalten, wie auch die Zahl an Zweipersonenhaushalten stetig steigt.

Zudem verzeichnet die Gemeinde Speichersdorf aktuell eine starke Nachfrage nach entsprechenden Wohnbauflächen. So liegen der Verwaltung derzeit für die beabsichtigten Neuausweisungen bereits zahlreiche Reservierungen, bzw. Interessensbekundungen vor.

Ermittelter Bedarf: (Bevölkerungsbestand)	55 Wohngebäude
Zusätzlicher Bedarf: (Neuansiedlung, zeitlicher Horizont: ca. 5 – 10 Jahre)	25 Wohngebäude
Abzgl. vorh. Baugrundstücke in öffentlicher Hand	0
Abzgl. Aktivierung vorh. privater Baugrundstücke (zeitlicher Horizont: 5 - 10 Jahre)	5 Wohngebäude
Abzgl. Nutzung vorhandener Brachen	0
Abzgl. Beseitigung vorhandener Leerstände	0
<hr/> Verbleibender Bedarf	<hr/> 75 Wohngebäude

Im Zuge der künftigen Vorsorge zur gemeindlichen Entwicklung ist der Bedarf der hier ausgewiesenen Baugrundstücke aus den genannten Gründen gegeben.

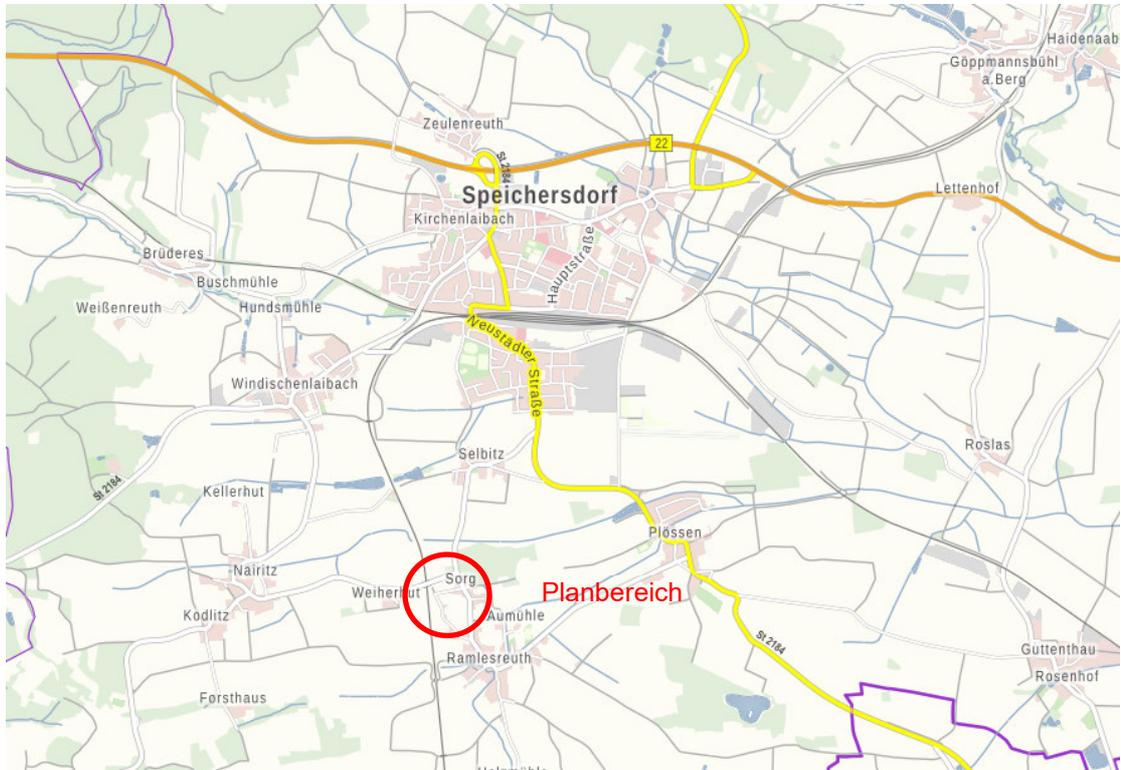
Mit der Ausweisung von insgesamt 8 bislang unbebauten Parzellen im Bereich des Baugebietes „Ramlesreuth – Am Schertelholz“ in Speichersdorf trägt die Gemeinde Speichersdorf in einem ersten Schritt diesem Umstand letztlich begründet Rechnung.

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 dörflichen Wohngebiet sollen insgesamt 8 Parzellen entstehen. Die Regelgrößen der bislang nicht bebauten Parzellen liegen hierbei zwischen ca. 724 m² und ca. 1.378 m².

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 Umfang 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 gedroselte 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.

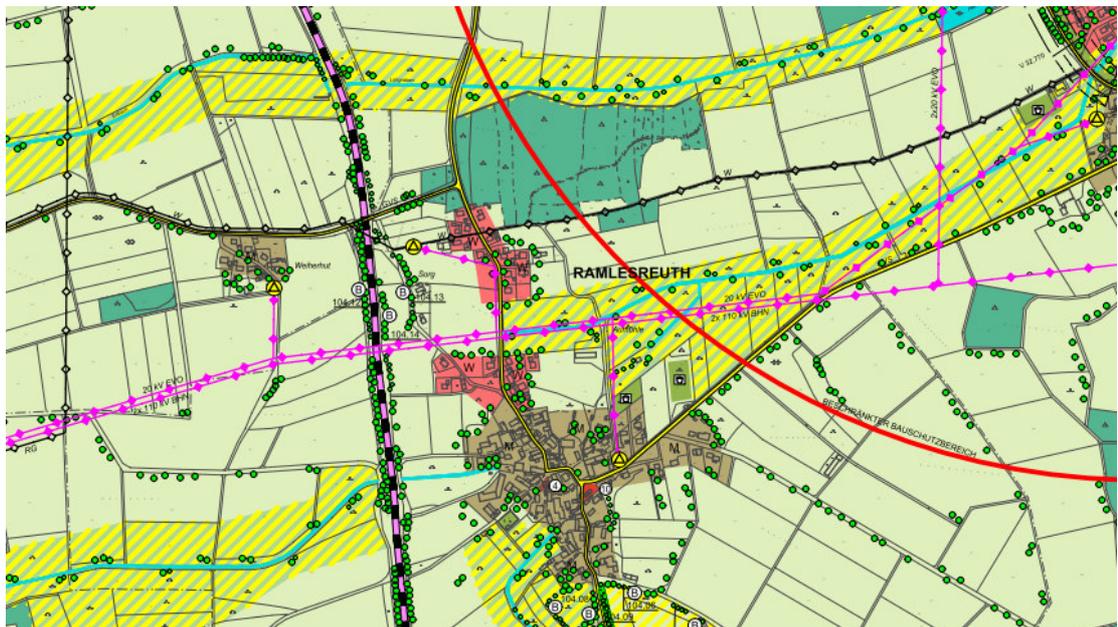
7. Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und werden im Umweltbericht, welcher als Anlage 1 beiliegt, beschrieben.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verankert.

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.



Karte FNP: Gemeinde Speichersdorf, Ortsteil Ramlesreuth, Stand April 2001

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.

Der Umweltbericht der Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein, aufgestellt im Juni 2021, ergänzt im September 2021 liegt als Anlage 1 dieser Begründung bei.

C) Beilagen

Anlage 1	Umweltbericht, Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein
----------	---