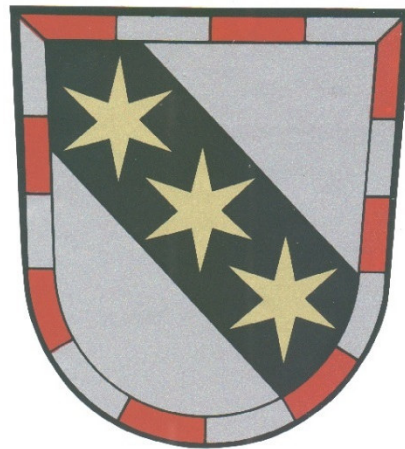


Gemeinde Speichersdorf, Lkr. Bayreuth

**Bebauungsplan Nr. 56
Gewerbegebiet „Am Wirbenzer Weg“
in Speichersdorf**



Begründung und Umweltbericht

Entwurf vom 15.10.2021

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: 19.10.2021

INHALT

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Bedarfsnachweis	4
3. Alternativenprüfung	14
4. Beschreibung des Plangebietes	14
5. Geltungsbereich	15
6. Verkehrsanbindung	15
7. Erschließung	15
8. Ausgleichsmaßnahmen	16
9. Flächennutzungsplan	16
10. Darstellungen im Plan	16
11. Verfahren	17

B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc. 18

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes geht auf die konkrete Ansiedlungsabsicht eines Gewerbebetriebes zurück.

Mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung in Speichersdorf an dieser Stelle sicherstellen.

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 Bauwerber 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 Entwicklung.

Mit der beabsichtigten Ausweisung als „Gewerbegebiet“ (GE) geht die planerische Absicht der Gemeinde Speichersdorf einher, gerade auch im Hinblick auf die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde, dem Flächennutzungsplan folgend, die notwendigen Vorkehrungen zu treffen und entsprechende Bauflächen zu entwickeln.

Einzelne nach § 8 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben werden hierbei bewusst ausgeschlossen, um der künftigen Nutzung die beabsichtigte Entwicklungsrichtung vorzugeben.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, das Baukonzept mit möglichst wenigen Festlegungen zu bestimmen. So wurden neben der Festsetzung entsprechender Baugrenzen und üblicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen im Wesentlichen auch Begrenzungen der zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen vorgenommen. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet. Gänzlich wurde auch auf kleinliche Festsetzungen, welche i. d. R. oft zu Befreiungsanträgen führen, verzichtet.

Aufgrund der gegenwärtigen Grundstücksverhältnisse ist davon auszugehen, dass die Bebauung des Gewerbegebietes durch nur eine einzige, zusammenhängende Gewerbeeinheit erfolgen wird. Mögliche Aufteilungen in einzeln nutzbare Teilflächen sind daher nicht vorgesehen.

Fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß dem zum 1. Januar 2020 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 Schaffung gewerblicher Bauflächen an der bezeichneten Stelle wird aufgrund konkreter Ansiedlungsabsichten erforderlich.

Es ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die ausgewiesenen Gewerbeflächen, nach Schaffung des Baurechts, auch relativ kurzfristig der baulichen Nutzung zugeführt werden.

Die betroffenen Flächen befinden sich schon heute im Eigentum des im Raum stehenden Bauwerbers.

Für denkbare Erweiterungen stehen, wie im Flächennutzungsplan bereits vorgesehen, in östliche Richtung angrenzend an den hier definierten Geltungsbereich mögliche Flächen mittel- wie langfristig zur Verfügung.

Im Zuge der künftigen Vorsorge zur gemeindlichen Entwicklung – insbesondere auch im Hinblick auf die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen – ist der Bedarf der hier ausgewiesenen Gewerbeflächen aus den genannten Gründen dringend gegeben.

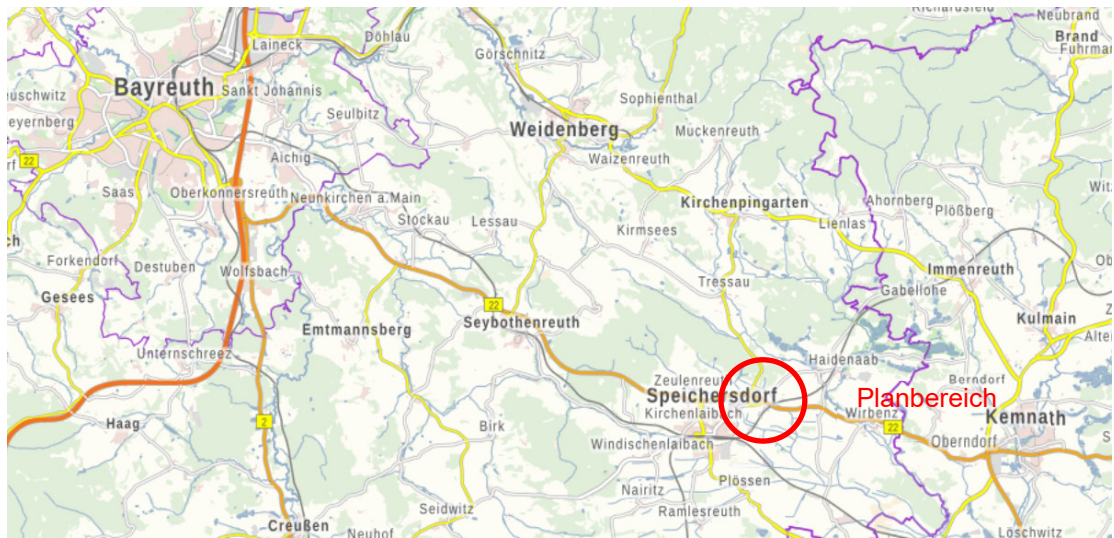
3. Alternativenprüfung

Mögliche Alternativstandorte für die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung sind in Speichersdorf nicht vorhanden.

Die gewählte Fläche entspringt dem Flächennutzungsplan. Die im Flächennutzungsplan an anderer Stelle noch vorgesehenen Gewerbeflächen stehen, soweit bereits über Bebauungspläne ausgewiesen, aufgrund gegenwärtiger Nutzung und Eigentumsverhältnisse als Alternative 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



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet selbst liegt am östlichen Ortsrand von Speichersdorf, ca. 300 m südlich der Bundesstraße B 22.

Im Norden grenzt die vorhandene Kreisstraße BT 42, nördlich daran, das bestehende Gewerbegebiet „Speichersdorf Nord-Ost“, an. Westlich, südlich und östlich wird das Areal von landwirtschaftlichen Flächen gesäumt.

Ca. 300 m östlich tangiert die Bahnlinie Kirchenlaibach – Haidenaab-Göppmannsbühl.

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. 463,00 m ü. NN. im Südosten und ca. 468,00 m ü. NN. im Nordosten.

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 eine Teilfläche der Flurnummer 397, Gemarkung Speichersdorf und umschließt eine Gesamtfläche von ca. 1,26 ha.

6. 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 Verkehrswegenetz 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 nach ca. 14 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 bestens erreichbar.

7. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die im Norden angrenzend bereits vorhandene Kreisstraße BT 42.

Im Gewerbegebiet selbst werden keine öffentlichen Verkehrsflächen notwendig.

Die Wasserversorgung erfolgt durch entsprechenden Anschluss an die vorhandene Wasserleitung. Die Verlegung von Hauptwasserleitungen im Gewerbegebiet wird nicht erforderlich.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes soll mittels entsprechenden Anschlusses an den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen. Im Gewerbegebiet sind von öffentlicher Seite keine Hauptkanäle geplant.

Die Ableitung anfallender Schmutzwässer erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal. Hinsichtlich qualitativer und quantitativer Anforderungen gelten die üblichen, darüber hinaus die spezifischen Regelungen der örtlichen Entwässerungssatzung.

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.

Hinweis zum Verfahrensstand:

Inwieweit Versickerung für anfallende Regenwässer möglich ist, ggf. Rückhalte- oder Behandlungsmaßnahmen auf privater Seite erforderlich werden, wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt seitens der Gemeinde noch geprüft. Die Ergebnisse hieraus werden im Verfahrensstand „Entwurf“ entsprechend eingepflegt!

Zur Versorgung mit Energie und Telekommunikation sind in die entstehende Gewerbegebietsfläche ebenfalls entsprechende Anschlüsse neu zu errichten.

8. Ausgleichsmaßnahmen

Hinweis zum Verfahrensstand:

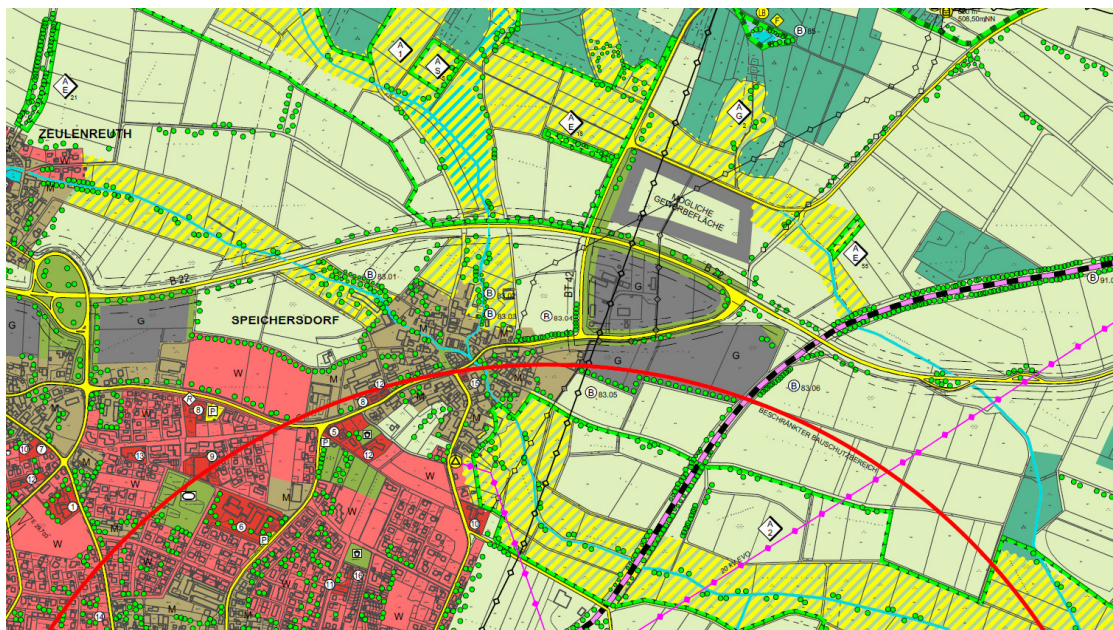
Im Rahmen der Umweltprüfung werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen derzeit ermittelt und mit Erreichen des Planungsstatus „Entwurf“ integriert.

9. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet wird nach aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die betroffenen Flächen bereits als Gewerbliche Bauflächen vorgesehen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist diesbezüglich nicht erforderlich.



Karte FNP: Gemeinde Speichersdorf, Nordöstlicher Teilbereich von Speichersdorf, Stand April 2001

10. Darstellungen im Plan

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

11. 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.