

---

# Gemeinde Speichersdorf



---

Bebauungsplan Nr. 60  
„Gewerbegebiet Wirbenz am Kemnather Weg“

---

**VORABZUG**

Umweltbericht

zum Vorentwurf vom 22.04.2025 (nach BauGB § 9 Abs. 8) V2

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Beschreibung der Planung.....	3
1.1	Einleitung.....	3
1.2	Veranlassung und Planziel.....	3
1.3	Geltungsbereich.....	3
2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen durch die Ausweisung von Bauflächen .....	4
2.1	Schutzgut Mensch .....	4
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	4
2.3	Schutzgut Boden .....	5
2.4	Schutzgut Wasser.....	5
2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	5
2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	5
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	5
2.8	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern.....	5
2.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	6
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 6	
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	6
3.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	6
3.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	6
3.3.1	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	6
3.3.2	Ermittlung des Umfangs der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.....	6
4	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) .....	7
5	Hinweise zum Verfahren .....	8
5.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	8
5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten .....	8
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	8
7	Verfasser .....	8

# **1 Beschreibung der Planung**

## **1.1 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).

## **1.2 Veranlassung und Planziel**

Die Gemeinde Speichersdorf ist bestrebt, einer Abwanderung von Gewerbebetrieben entgegenzuwirken und den Bedarf an Bauflächen vor Ort zu decken.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten von ortsansässigen Unternehmen. Sie trägt somit dem Erhalt und Ausbau von örtlichen Arbeitsplätzen bei.

Ziel des anstehenden Verfahrens ist es deshalb, diese Nachfrage nach Bauflächen durch Ausweisung des Baugebiets „Gewerbegebiet Wirbenz am Kemnather Weg“ abzudecken.

Nachdem die Gemeinde Speichersdorf auf Grund der oben aufgeführten Punkte auf die Ausweisung von 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.

## **1.3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Wirbenz.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Planentwurf vom 22.04.2025 dargestellt. Sie umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Wirbenz: 460 und Teilfläche 135 und 142.

## 2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen durch die Ausweisung von Bauflächen

Allgemein:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i (BauGB) werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt und beschrieben. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung wird gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 (BauGB) nach dem gegenwärtigen Wissenstand, dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans von der Gemeinde festgelegt. Der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht berücksichtigt.

### 2.1 Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bedingt durch die Lage und den Abstand ist durch das Plangebiet nicht von einer Beeinträchtigung der bestehenden Siedlung auszugehen.

Von den weiterhin vorhandenen landwirtschaftlichen Außenbereichsflächen ist von den aus der Landwirtschaft üblichen Emissionen auszugehen.

Bedingt durch die Nähe zur Bundesstraße B22 sind für ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter Maßnahmen zum Schutz gegen Straßenlärm zu treffen.

### 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet und im direkten Umfeld befinden sich keine Gehölz- oder Strauchstrukturen. Am östlich indirekt angrenzenden Graben befinden sich vereinzelt Sträucher. Der nächste Grünzug liegt ca. 50 m östlich des Geltungsbereichs. Daran anschließend liegen in südöstlicher Richtung zwei Teiche. Durch den Abstand zwischen dem Plangebiet und dem Grünzug sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die geplante Eingrünung an den östlichen, südlichen und westlichen Grenzen wird eine Einbindung und ein zusätzlicher Habitat Bereich geschaffen.

In der Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand Februar 2020) wird unter Pkt. 3 „saP in Bauleitplanverfahren“ folgendes aufgeführt:

*„In Bauleitplanverfahren werden Flächen für eine spätere bauliche Nutzung überplant. Die Planung selbst ist noch nicht verbotsrelevant.“*

*Die artenschutzrechtlichen Verbote (§ 44 BNatSchG) beziehen sich auf konkrete Handlungen (Vorhaben). Die Verbotstatbestände entfalten daher erst beim Planvollzug (Herstellung der Erschließungsmaßnahmen und bauliche Anlagen) ihre konkrete Wirkung.*

*Der Bebauungsplan muss jedoch gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug bewältigt werden können. Im Einzelfall ist in die Ausnahmelage „hinein zu planen“.*

Bezüglich des vorliegenden Plangebietes ist festzustellen, dass aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen (Eingriffsfläche = Acker) das Vorkommen saP-relevanter Arten ausgeschlossen werden kann.

## **2.3 Schutzgut Boden**

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden. Diese sind auf den notwendigen Umfang zu reduzieren.

Bei den Erdarbeiten ist außerdem auf einen sorgsamen und fachgerechten Umgang zu achten: Trennung nach Bodenschichten, sachgerechte Lagerung, Wiederverwertung möglichst Vorort. Beachtung und Einhaltung der entsprechenden Vorschriften.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

Messungen zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

Offene Gewässer, Quellen, Quellfluren und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Neben dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzweg befindet sich ein Entwässerungsgraben. Das Plangebiet liegt ca. 1,5 – 2 m höher als dieser Graben.

Der Geltungsbereich liegt auch nicht in einem HQ100-Bereich.

Durch die Ausweisung von Baurechten ist von einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens auszugehen. Zur Kompensation ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen auf dem Grundstück zu sammeln und geplant zu versickern oder - wenn dies nicht möglich ist - gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Für eine qualifizierte Beurteilung der Versickerfähigkeit des Bodens wird ein Sickerversuch am geplanten Standort durchgeführt.

## **2.5 Schutzgut Klima/Luft**

Die geplante Bebauung liegt östlich von Wirbenz und ca. 350m nördlich des Talraums der Haidenaab und tangiert diesen nicht. Auch der Bereich des östlich befindlichen Entwässerungsgrabens bleibt unberührt. Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebieten ist nicht auszugehen.

## **2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Das Plangebiet befindet sich abgesetzt vom östlichen Ortsrand von Wirbenz. Durch die Lage in der freien Landschaft ist von einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Zur Abmilderung der Beeinträchtigung und Eingliederung ist eine dreiseitige Eingrünung des Plangebiets vorgesehen. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 15 m begrenzt.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

## **2.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Es sind derzeit keine wesentlichen Wechselwirkungen erkennbar.

## **2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation mit landwirtschaftlicher Nutzung unverändert.

Die beschriebenen zusätzlichen Eingriffe und die Pflanzmaßnahmen blieben aus.

## **3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Bauflächen
- Festsetzungen zur Randeingrünung privater Bauflächen
- Festsetzung von Maximalgebäudehöhen, die eine zu hohe Firsthöhenentwicklung vermeiden

### **3.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Durch die Ausweisung eines Baugebiets entstehen Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung. Durch Kompensationsmaßnahmen wird ein Ausgleich geschaffen.

### **3.3 Ausgleichsmaßnahmen**

#### **3.3.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Nach der gesetzlichen Definition in §15 BNatSchG sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Im Einzelfall ist zu prüfen und abzuwägen, welche Beeinträchtigungen durch neue Bauflächen entstehen, und wie viel Ausgleich für diesen Eingriff in die Natur und Landschaft erforderlich ist.

Aufgrund geeigneter Vermeidungsmaßnahmen kann für die Bestimmung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen, eine Reduktion der Eingriffsschwere und somit des Ausgleichsfaktors gerechtfertigt werden.

#### **3.3.2 Ermittlung des Umfangs der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen**

Bei der Eingriffsermittlung nach dem Regelverfahren bleiben Flächen, die von der Planung weder nachhaltig, noch erheblich berührt werden, unberücksichtigt. Dies sind:

- bestehende Straßen und Wege, bestehende Bebauung oder Baurecht
- Überplanung von Ackerfläche zu Grünfläche
- alle Flächen, die durch Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet werden.

Die bestehende Straße und der bestehende landwirtschaftliche Nutzweg bleiben bei der

Ermittlung unberücksichtigt.

Als Grundlage zur Ermittlung dient der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche) genutzt. Hecken oder Bäume sind nicht vorhanden. Es hat jedoch Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Dementsprechend wird das Gebiet entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7) der Kategorie II (Gebiete mittlere Bedeutung) zugeordnet.

Das Gebiet soll zukünftig als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 genutzt werden. Somit ist es dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad [Festgesetzte GRZ > 0,35]) zuzuordnen. Im sich daraus ergebenden Feld A II wird ein Kompensationsfaktor von 0,8 – 1,0 vorgegeben. Aufgrund der Art und des Umfangs der Beeinträchtigung wird ein Kompensationsfaktor von 0,8 festgelegt.

*rechnerische Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:*

Gebiet nach Kategorie	Eingriff	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Kategorie II: „Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft“ mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild			
Gewerbegebiet	16.545 qm		
<b>Ausgleichsrelevante Fläche:</b>	<b>16.545 qm</b>	<b>0,8</b>	<b>13.236 qm</b>

Die Festlegung der Flächen und Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch die Bauherren.

Nach Festsetzung der Ausgleichsflächen erfolgt eine Meldung an das Ökoflächenkataster am Bayer. Landesamt für Umwelt in Hof.

#### 4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt durch die Verwaltung der Gemeinde sowie durch die Bauaufsichtsbehörde.

Überprüfung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen bei der Eingabeplanung und der Bauausführung durch die Verwaltung der Gemeinde und das Landratsamt.

## **5 Hinweise zum Verfahren**

### **5.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung“ (2007) der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

### **5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Bei der Erstellung der Umweltprüfung sind keine wesentlichen Unsicherheiten aufgetreten.

## **6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Speichersdorf ist bestrebt, einer Abwanderung von Gewerbebetrieben entgegenzuwirken und den Bedarf an Bauflächen vor Ort zu decken.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten von ortsansässigen Unternehmen. Sie trägt somit dem Erhalt und Ausbau von örtlichen Arbeitsplätzen bei.

Ziel des anstehenden Verfahrens ist es deshalb, diese Nachfrage nach Bauflächen durch Ausweisung des Baugebiets „Gewerbegebiet Wirbenz am Kemnather Weg“ abzudecken.

Bei der Überplanung des Areals wurde auf schonende Eingriffe und entsprechende Kompensationsmaßnahmen geachtet.

## **7 Verfasser**

Horstmann + Partner PartGmbB, Bayreuth