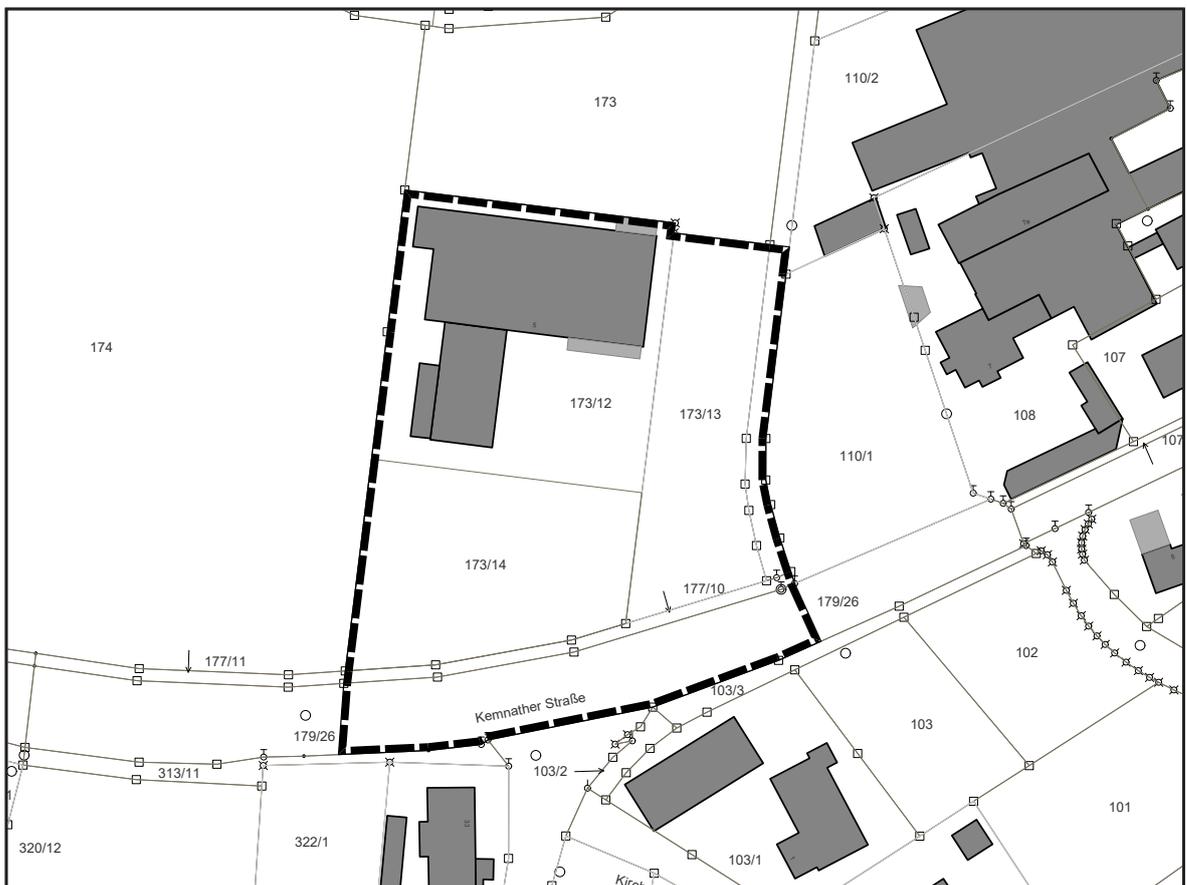


GEMEINDE SPEICHERSDORF

1. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 27 „Gewerbegebiet Kemnather Straße“

BEGRÜNDUNG



VORENTWURF

17.04.2025



Gemeinde Speichersdorf
Landkreis Bayreuth
Regierungsbezirk Oberfranken

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27
"Gewerbegebiet Kemnather Straße"**

Gemeinde Speichersdorf
Rathausplatz 1
95469 Speichersdorf
Telefon: 09275 / 988-0
E-Mail: poststelle@speichersdorf.bayern.de



Bebauungsplan erstellt durch:

UmbauStadt
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

UmbauStadt PartGmbH
Cranachstraße 12
99423 Weimar
Telefon: 03643 / 808432
kontakt@umbaustadt.de
www.umbaustadt.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Zweck und Ziel der Änderung.....	4
1.3	Geltungsbereich.....	4
1.4	Verfahren.....	4
2	Räumliche Einordnung und planungsrechtliche Vorgaben.....	6
2.1	Räumliche Übersicht.....	6
2.2	Vorgaben des Regionalplans Oberfranken-Ost.....	7
2.3	Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost.....	7
2.4	Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept.....	7
2.5	Flächennutzungsplan.....	8
2.6	Bebauungsplan Nr. 27.....	9
2.7	Angrenzende Bebauungspläne.....	10
3	Inhalt des Bebauungsplans.....	11
3.1	Lage im Ortszusammenhang.....	11
3.2	Nutzung.....	11
3.3	Hochwasser.....	11
3.4	Topographie und Gelände.....	11
3.5	Denkmalschutz.....	11
3.6	Verkehrerschließung.....	11
3.7	Angrenzende Schutzgebiete.....	12
4	Begründung der Festsetzungen.....	13
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	14
4.4	Verkehrsflächen.....	14
4.5	Grünordnung.....	14
4.6	Hinweise.....	16
5	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	17
5.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	17
5.2	Umweltrelevante Auswirkungen.....	17
5.3	Immissionsschutz.....	17
5.4	Verkehrliche Auswirkungen.....	17
6	Anlagen.....	18

1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1.1 ANLASS DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Kemnather Straße“ mit Satzungsbeschluss vom 14.04.2005 weist ein Gewerbegebiet für einen Einkaufsmarkt aus. Er kollidierte bereits bei Aufstellung mit dem Wohngebiet im südlichen Anschluss und entsprach nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplan, der an dieser Stelle ein Mischgebiet ausweist.

Westlich angrenzend an das Planungsgebiet entsteht mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 57 „Am Laibacher Weg“ (Satzungsbeschluss 13.02.2023; 1. Änderung 18.09.2023) derzeit ein Allgemeines Wohngebiet.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Entwicklung werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Kemnather Straße“ mögliche Nutzungskonflikte vermieden sowie die Entwicklung der verbindlichen Bauleitplanung aus der vorbereitenden Bauleitplanung wiederhergestellt.

1.2 ZWECK UND ZIEL DER ÄNDERUNG

Da die Gemeinde eine aufeinander abgestimmte Entwicklung für die Flächen nördlich der Weidener Straße anstrebt und Konflikte zwischen den Nutzungen insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Schutzwürdigkeit des Wohnens ausschließen möchte, wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 die Ausweisung als Gewerbegebiet zum Mischgebiet geändert.

1.3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 entspricht zu großen Teilen dem ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 27. Abweichend werden Teile des Flurstücks Nr. 179/26 herausgelassen und Teile des Flurstücks Nr. 172 hinzugefügt.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 0,869 Hektar und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 172/12, 173/13, 173/14, 177/10 sowie Teile der Flurstücke 172 und 179/26.

1.4 VERFAHREN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Kemnather Straße“ ist im vollumfänglichen Bauleitplanverfahren gem. § 8 BauGB vorgesehen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat am 10.07.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Kemnather Straße" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **XX.XX.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in seiner Sitzung am **XX.XX.2025** dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kemnather Straße“, Gemarkung Speichersdorf in der Fassung vom **XX.XX.2025** einschließlich der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zugestimmt und gleichzeitig beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB – der Vorentwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kemnather Straße“, Gemarkung Speichersdorf in der Fassung vom **XX.XX.2025** – konnten in der Zeit vom **XX.XX.2025** bis einschließlich **XX.XX.2025** im Rathaus von Speichersdorf sowie online auf der städtischen Homepage eingesehen werden. Es bestand allgemein Gelegenheit zur mündlichen und schriftlichen Äußerung sowie zur Erörterung. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und waren zur Stellungnahme aufgefordert. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt und lagen dem Gemeinderat am **XX.XX.2025** zur Abwägung vor.

Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in seiner Sitzung am **XX.XX.2025** dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kemnather Straße“, Gemarkung Speichersdorf in der Fassung vom **XX.XX.2025** zugestimmt und gleichzeitig beschlossen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kemnather Straße“, Gemarkung Speichersdorf in der Fassung vom **XX.XX.2025** konnte in der Zeit vom **XX.XX.2025** bis einschließlich **XX.XX.2025** im Rathaus von Speichersdorf sowie online auf der städtischen Homepage eingesehen werden. Es bestand allgemein Gelegenheit zur mündlichen und schriftlichen Äußerung sowie zur Erörterung.

Im gleichen Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kemnather Straße“, Gemarkung Speichersdorf in der Fassung vom **XX.XX.2025** eingeholt. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt und lagen dem Gemeinderat am **XX.XX.2025** zur Abwägung vor.

Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in seiner Sitzung am **XX.XX.2025** die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kemnather Straße“, Gemarkung Speichersdorf in der Fassung vom **XX.XX.2025** beschlossen.

2 RÄUMLICHE EINORDNUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

2.1 RÄUMLICHE ÜBERSICHT

Die Gemeinde Speichersdorf liegt im Landkreis Bayreuth und hat ca. 5820 EinwohnerInnen (Bayerisches Landesamt für Statistik 2024). Speichersdorf umfasst 31 Gemeindeteile.

Der folgende Ausschnitt zeigt die räumliche Übersicht über die Lage und den Standort des Plangebietes. Es befindet sich nördlich des Rathauses und der Weidener Straße sowie westlich des historischen Ortskerns von Alt-Speichersdorf. Das Plangebiet ist bebaut und wird im Moment durch ein Fitnessstudio und eine Fahrschule genutzt.

Die Stadt ist über die Bundesstraße 22 sowie die Staatsstraße 2184 an die nähere Umgebung angeschlossen. Der Bahnhof Kirchenlaibach verfügt zudem über eine relativ hohe Anschlussdichte mit Verbindungen nach Bayreuth, Marktredwitz, Hof und Nürnberg.

Das Plangebiet ist sehr gut an die vorhandenen Infrastrukturen der Stadt angebunden.

1 Verortung des Plangebietes
© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



2.2 VORGABEN DES REGIONALPLANS OBERFRANKEN-OST

Der für Speichersdorf geltende Regionalplan Oberfranken-Ost stammt aus dem Jahr 1987 und wurde zuletzt im Jahr 2024 geändert. Speichersdorf wird dort als Kleinzentrum kategorisiert (Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, 2024). Hierfür sollen die Funktionen der Nahversorgung gesichert und verstärkt werden (Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, 2018).

Speichersdorf befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Oberpfälzisches Hügelland. Insbesondere der Bereich nördlich des hauptsächlichen Siedlungsgebietes von Speichersdorf wird als von höherer Bedeutung für das Landschaftsbild eingeordnet als der südliche Abschnitt (Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, 2024). Das Plangebiet befindet sich in der Nähe dieses Bereichs, grenzt jedoch nicht an ihn.

2.3 LANDSCHAFTSENTWICKLUNGSKONZEPT REGION OBERFRANKEN-OST

Neben dem Regionalplan besteht mit dem Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost (LEK) für die Planungsregion ein landschaftsplanerisches Fachkonzept aus dem Jahr 2003.

Das LEK definiert für landschaftliche Vorbehaltsgebiete wie das Oberpfälzische Hügelland in dem sich Speichersdorf befindet, dass bereits eine wertvolle Ausprägung der Landschaft vorhanden ist, diese aber zu verbessern ist (Regierung von Oberfranken 2003). Innerhalb von Abwägungsprozessen soll den Belangen von Natur und Umwelt ein besonderes Gewicht eingeräumt werden, Planungen und bauliche Maßnahmen sind jedoch grundsätzlich möglich und nicht kategorisch ausgeschlossen (Regierung von Oberfranken 2003).

2.4 INTEGRIERTES LÄNDLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Es existiert das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept Frankenpfalz im Fichtelgebirge aus dem Jahr 2023 für die vier Gemeinden Emtmannsberg, Kirchenpingarten, Seybothenreuth, Speichersdorf sowie den Markt Weidenberg.

In dem Konzept, das sowohl gemeinsame Zielvorstellungen formuliert als auch konkrete Vorhaben für die einzelnen Gemeinden benennt, sind die Leitstrategien „Klimagerechte Dörfer in intakter Landschaft“, „Familien- und generationengerechte Gemeinden“, „Starke Wirtschaft und regionale Wertschöpfung“ sowie „Leistungsfähige Alltagsversorgung und Mobilität“ von zentraler Bedeutung (ILE Frankenpfalz i.F. e.V. 2023).

2.5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Legende	
	Wohnbau- flächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Flächen für die Landwirtschaft
	Grünflächen

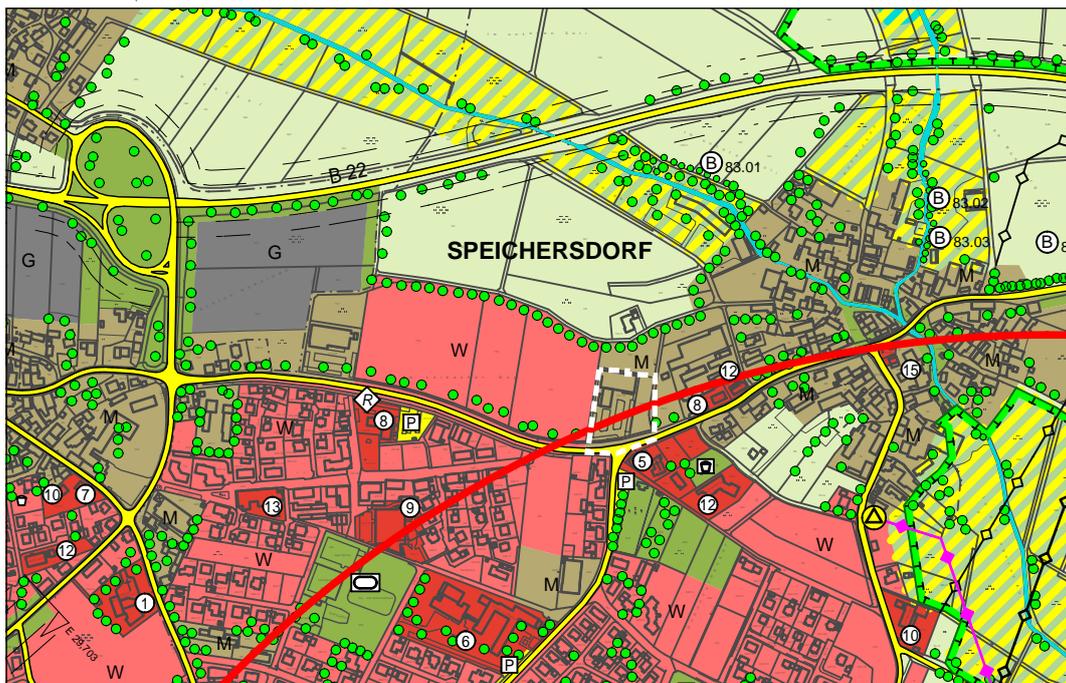
Für das betreffende Gebiet besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan vom 30.04.2001. Die Flurstücke mit den Nummern 173/12, 173/13 und 173/14 sind als gemischte Bauflächen dargestellt, jedoch sind diese seit dem Satzungsbeschluss und der Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Kemnather Straße“ mit Änderung des Flächennutzungsplans am 14.04.2005 als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Die Flurstücke mit den Nummern 172, 177/10 und 179/22 sind als Verkehrsflächen ausgewiesen.

In der Umgebung des Plangebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan folgende Flächenkategorien ausgewiesen:

- Gemischte Bauflächen (M) nördlich angrenzend
- Gemischte Bauflächen (M) im Osten angrenzend
- Wohnbauflächen (W) im Westen angrenzend
- Wohnbauflächen (W) südlich der Weidener Straße

Eine diesen Eintragungen entsprechende Nutzung wird in der Umgebung des Plangebiets südlich der Weidener Straße sowie östlich des Geltungsbereichs vorgefunden. Westlich wird auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen das Bauvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 57 „Am Laibacher Weg“ (1. Änderung) umgesetzt.

2 Wirksamer Flächennutzungsplan (30.04.2001)
© Gemeinde Speichersdorf



Somit wird der unmittelbar westlich angrenzende Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt.

Die Gemeinde Speichersdorf hat am 18.04.2005 eine Änderung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Derzeit befindet sich der Vorentwurf in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange. Die Festlegungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kemnather Straße“ sind daher im laufenden Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

2.6 BEBAUUNGSPLAN NR. 27

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Kemnather Straße“ ist seit dem Satzungsbeschluss am 14.04.2005 und der Veröffentlichung am 15.04.2005 rechtswirksam und umfasst ein Gewerbegebiet mit zwei Baufeldern sowie Verkehrsflächen im Bereich der Kemnather bzw. Weidener Straße. Die 1. Änderung des Bebauungsplans weicht geringfügig von dem Geltungsbereich ab, in dem ein Teil des Flurstücks mit der Nr. 179/26 im Südosten des Plangebiets nicht enthalten ist.

In der Abbildung 3 wird der ursprüngliche Bebauungsplan zusammen mit dem durch eine gestrichelte Linie hervorgehobenen Geltungsbereich der Änderung dargestellt.

3

Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Kemnather Straße“
© Gemeinde Speichersdorf



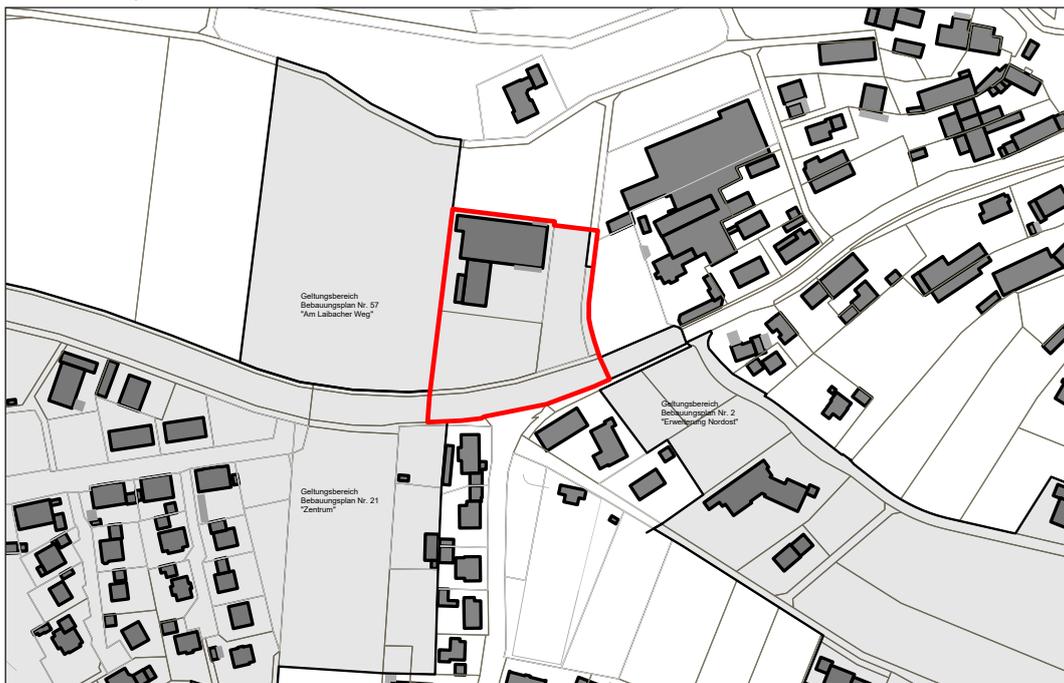
2.7 ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Es befinden sich mehrere wirksame Bebauungspläne in unmittelbarer Nähe des Plangebiets:

- Südlichwestlich der Bebauungsplan Nr. 21 „Zentrum“, der aus dem Jahr 1992 stammt und Flächen als Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsflächen ausweist.
- Westlich der Bebauungsplan Nr. 57 „Am Laibacher Weg“, der aus dem Jahr 2023 stammt und ein Allgemeines Wohngebiet ausweist.
- Südöstlich der Bebauungsplan Nr. 2 „Erweiterung Nordost“, der aus dem Jahr 1998 stammt und Flächen als Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet sowie für den Gemeinbedarf ausweist.

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Am Laibacher Weg“ sieht eine Zufahrt über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Kemnather Straße“ vor. Hier sind beide Planungen miteinander zu verknüpfen.

4 Angrenzende Bebauungspläne
© Gemeinde Speichersdorf



3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kemnather Straße und des neuen Zentrums der Gemeinde Speichersdorf zwischen einem derzeit in Bau befindlichen Wohngebiet im Osten und Mischgebieten im Westen. Im Norden finden sich weitere gemischte Bauflächen, landwirtschaftliche Flächen sowie die Bundesstraße 22.

Das Plangebiet ist sehr gut an alle vorhandenen Infrastrukturen der Stadt angebunden.

3.2 NUTZUNG

Derzeitige Nutzung

Momentan wird die im Plangebiet liegende Fläche für eine Fahrschule und ein Fitnessstudio gewerblich sowie als Parkplatz genutzt.

Geplante Nutzung

Es ist derzeit keine Änderung der Nutzung vorgesehen. Die Änderung von Gewerbe- zu Mischgebiet entspricht im Zusammenhang mit dem Umfeld der aktuellen Nutzung und soll langfristig Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung ausschließen.

3.3 HOCHWASSER

Von dem nördlich des Plangebiets fließenden Aubach geht kein Hochwasserrisiko aus.

3.4 TOPOGRAPHIE UND GELÄNDE

Die Geländehöhe liegt zwischen 468 und 465m ü. NN. Das Gebiet fällt auf einer Entfernung von rund 136m um etwa 3m nach Nordosten leicht ab.

3.5 DENKMALSCHUTZ

Es befinden sich weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Denkmalensembles oder andere landschaftsprägende Denkmäler.

3.6 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Quartiers wird über die Kemnather Straße im Süden gewährleistet. Die Stellplätze des entstehenden Wohngebiets im Westen werden über das Plangebiet erschlossen.

3.7 ANGRENZENDE SCHUTZGEBIETE

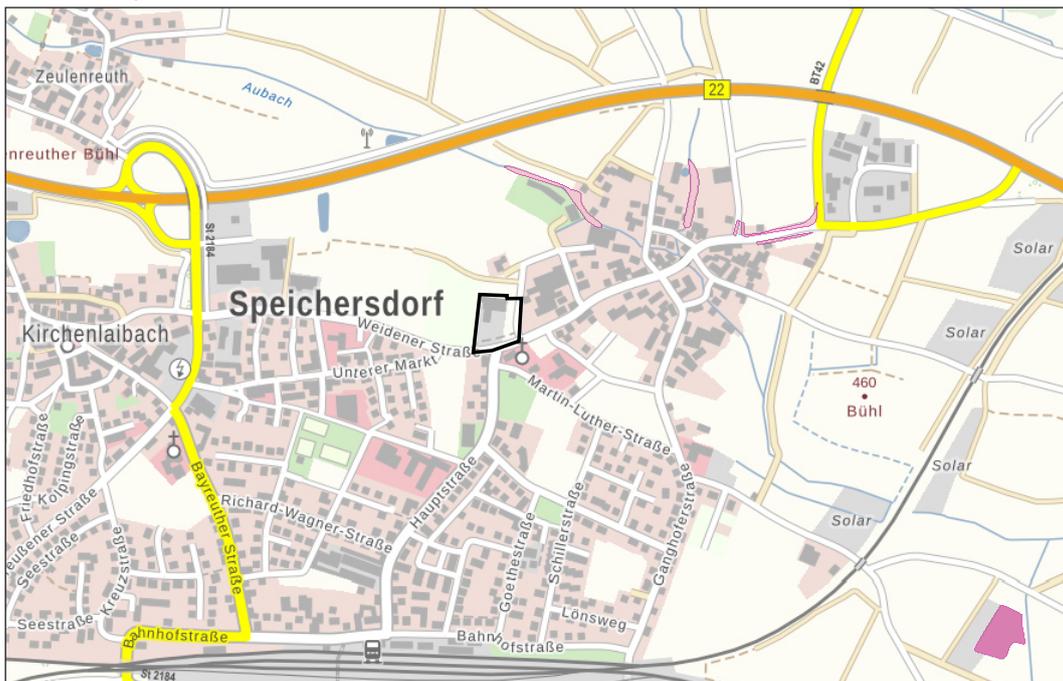
Das Plangebiet berührt keine Landschaftsschutzgebiete. Im Nordosten befinden sich nahe des historischen Ortskerns von Alt-Speichersdorf die geschützten Biotopkomplexe „Gewässerbegleitgehölz und Hecken nördlich von Speichersdorf“ (Erhebungsdatum 05.09.1990). Da die Biotop außerhalb des Geltungsbereichs liegen, ist von keinem nachhaltigen Eingriff in diese auszugehen.

Legende



Kartiertes Biotop

5 Schutzgebiete und Biotop
© Gemeinde Speichersdorf



4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (M) gem. § 6 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (M) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

M - Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO: Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Die allgemein zulässige Nutzung der Tankstelle gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind gem. § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Durch die Festsetzung als Mischgebiet kann die derzeitige Nutzung uneingeschränkt fortgeführt und zukünftige Konflikte mit der benachbarten Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Sowohl Tankstellen und nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Vergnügungsstätten als auch Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, um potenziellen Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung vorzubeugen. Dies entspricht § 15 Abs. 1 BauNVO.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl und Geschossigkeit bestimmt.

Es werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

MI: GRZ 0,6

Die Geschossigkeit wird für das Baufeld in der Planzeichnung dargestellt.

Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf dadurch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 ist, die derzeitige Nutzung im Geltungsbereich zu sichern und zukünftigen Konflikten mit dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet vorzubeugen. Es ist derzeit nicht von zusätzlicher Bebauung auszugehen. Um die aktuelle Nutzung weiter zu gewährleisten, ist zudem die Beibehaltung der befestigten Stellplätze im Geltungsbereich vorgesehen. Zudem werden auf dem Flurstück mit der Nr. 173/14 weitere Stellplätze für die angrenzende Wohnbebauung auf dem Flurstück mit der Nr. 174 geschaffen.

4.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

Da das Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 ist, die derzeitige Nutzung im Geltungsbereich zu sichern und zukünftige Konflikte mit dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet vorzubeugen, ist nicht von neu entstehender Bebauung auszugehen. Daher orientieren sich die Baugrenzen an dem Bestand.

4.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden entlang der Weidener bzw. Kemnather Straße Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Um einen durchgehenden Fußweg entlang der Weidener und der Kemnather Straße zu gewährleisten, werden an dieser Stelle Verkehrsflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

4.5 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Um eine einheitliche Bepflanzung der Flächen nördlich der Weidener und Kemnather Straße zu gewährleisten, werden die im Bebauungsplan Nr 57 „Am Laibacher Weg“ festgesetzten Baumarten, Straucharten sowie Arten von Kletterpflanzen übernommen und ebenfalls festgesetzt.

Pflanzung von Bäumen

Baumpflanzung im Planungsgebiet.

Folgende Arten sind festgesetzt:

- | | |
|------------------------|--------------------------------------|
| • Spitzahorn | Sorten 'Cleveland' & 'Emerald Queen' |
| • Feldahorn | Acer campestre 'Elsrijk' |
| • Winterlinde | Tilia cordata |
| • Blüten-Esche | Fraxinus ornus |
| • Hainbuche | Carpinus betulus |
| • Silber-Linde | Tilia tomentosa |
| • Ulmen-Hybride | Sorte 'Lobel' |
| • Baum-Hasel | Corylus colurna |
| • Eberesche | Sorbus aucuparia |
| • Mehlbeere | Sorbus aria |
| • Apfeldorn | Crataegus x lavalley 'Carrierei' |
| • Hopfen-Buche | Ostrya carpinifolia |
| • Walnuss | Juglans regia |
| • regionale Obstsorten | |

Mindestqualität: H. 3xv. m.Db. 14-16.

Pflanzung von Sträuchern

Pflanzung von niedrigen Hecken.

Folgende Arten sind festgesetzt:

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| • Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| • Liguster | Ligustrum vulgare |
| • Hainbuche | Carpinus betulus |
| • Kornelkirsche | Cornus mas |
| • Rosmarin-Weide | Salix rosmarinifolia |
| • Weigelia | Weigela florida |
| • Schmetterlingsstrauch | Buddleija in Sorten |
| • Bartblume | Caryopteris in Sorten |

Zu pflanzen im Abstand von 1,2 m und in der Pflanzgröße: v Str, oB, 80-100 cm

Pflanzung von Kletterpflanzen

Folgende Arten sind festgesetzt:

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| • Kletter-Hortensie | Hydrangea petiolaris |
| • Akebie | Akebia quinata |
| • Geißblatt in Sorten | Lonicera |
| • Hopfen | Humulus lupulus |
| • Kiwi | Actinidia arguta |
| • Clematis in Sorten | Clematis |
| • Kletterrosen in Sorten | Rosa |
| • Pfeifenwinde | Aristolochia macrophylla |
| • dornenlose Brombeeren | Rubus |

Zu pflanzen im Abstand von 0,8 m und in der Pflanzgröße: v Str, oB, 80-100 cm.

4.6 HINWEISE

Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen sollte mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abgestimmt werden.

Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Bundesstraße B22 wegen der von der Bundesstraße ausgehenden Immissionen sind ausgeschlossen.

Brandschutz

Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Wasserrecht

Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) müssen beachtet werden.

Die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten.

5 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Die Inhalte des Bebauungsplanes müssen im laufenden Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden. Die Ausweisung fügt sich in ihrer Form als Mischgebiet zwischen dem östlich angrenzenden Mischgebiet und dem westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ein. Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Fortführung der derzeitigen Nutzung gewährleistet und möglichen zukünftigen Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung entgegengewirkt.

5.2 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits zu großen Teilen versiegelte Fläche. Biotop entsprechend der bayerischen Biotopkartierung sind nicht in direkter Nähe des Geltungsbereichs vorzufinden. Von den Planungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Biotopstrukturen zu erwarten.

Es befinden sich keine für den Artenschutz bedeutsamen Strukturen innerhalb des Plangebietes bzw. in der näheren Umgebung. Im Plangebiet ist daher mit keinen gefährdeten Arten zu rechnen, die hier ihre Lebensgrundlage haben.

5.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die derzeitige Nutzung erhalten werden soll und zukünftigen, gewerblichen und möglicherweise störenden Nutzungen damit vorgebeugt wird, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

5.4 VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Erschließung des Mischgebiets entsteht kein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Weidener Straße. Es ist mit keiner Beeinträchtigung an einzelnen Kreuzungspunkten zu rechnen.

6 ANLAGEN

ABBILDUNGEN

1	Verortung des Plangebiets	6
2	Wirksamer Flächennutzungsplan (30.04.2001)	8
3	Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Kemnather Straße“	9
4	Angrenzende Bebauungspläne	10
5	Schutzgebiete und Biotope	12

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 22.08.2013, zuletzt geändert am 01.06.2023

Regionalplan Oberfranken-Ost in der Fassung vom 05.08.1987, zuletzt geändert am 26.11.2024

QUELLEN

ILE Frankenpfalz i.F. e.V. (Hg.) 2023: Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept- Frankenpfalz im Fichtelgebirge.

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hg.) 2024: 12411-000 | Bevölkerung: Gemeinden, amtliche Einwohnerzahl aktuell, verfügbar: <<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online#astructure>> (Zugriff: 2025-03-21).

Regierung von Oberfranken (Hg.) 2003: Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost. Bayreuth.

Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost (Hg.) 2024: Regionalplan der Region Oberfranken-Ost. Hof, verfügbar: <https://www.planungsverband-oberfranken-ost.de/wp-content/uploads/2024/11/r5_regionalplan_oberfranken_ost_gesamtfassung.pdf> (Zugriff: 2025-03-21).